

Exposé

Wohnung in Hamm

Sanierte 3-Zimmer ETW mit Balkon - Fenster, Elektrik, Heizung, Brandschutz neu!



Objekt-Nr. OM-429541

Wohnung

Verkauf: **175.900 €**

Ansprechpartner:
Marcel Dornheim

Hugo-Bröcker-Str. 34
59067 Hamm
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

**** Keine zusätzliche Maklercourtage ****

Beschreibung:

Dieses charmante Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich im Jahr 1923 erbaut, nach dem Wiederaufbau 1953 nun im Jahr 2024/2025 hochwertig kernsaniert und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Ein Highlight sind sicher die 3-Fach verglasten Fenster inkl. thermisch entkoppelter Rolladenkästen, welche elektrisch betrieben werden. Die massive Bauweise mit soliden Außenwänden und einer stabilen Kellergeschossdecke sorgt für eine hervorragende Bausubstanz, während die Geschossdecken in Holzbauweise erhalten geblieben sind.

Zum Verkauf stehen vier kernsanierte Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 59 m² und 79 m²:

Erdgeschoss (175.900 €): 78qm, 3-Zimmer, mit eigenem kleinen Hof/Garten, Balkon und Kellerabteil

1. Obergeschoss (180.000 €): Reserviert

2. Obergeschoss (167.900 €): 73qm, 3-Zimmer, baugleich zum 1. OG, jedoch ohne Balkon, mit Kellerabteil

Dachgeschoss (148.000 €): 59qm, 3-Zimmer, mit zusätzlichem Kellerabteil

Es handelt sich bei allen Wohnungen um den Erstbezug nach einer umfassenden Kernsanierung!

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung:

Wände:

- Tapeziert mit Raufaser in allen Räumen, außer Badezimmer
- Weißer Anstrich in allen Räumen, graue Akzentwand im Badezimmer

Badezimmer:

- Weißer Fliesenspiegel im Format 30x60cm
- Raumhoch im Duschbereich, halbhoch im WC-Bereich
- Glatter Vlies mit weißem Anstrich und grauer Akzentwand

Böden:

- Hochwertiger Design-PVC mit integriertem Trittschall in naturfarbener Holzoptik
- Durchgehend in allen Räumen verlegt

Decken:

- Abgehangene Decken im Flur und Badezimmer mit integrierten Deckenspots
- glatt gespachtelt und gestrichen
- Anstrich: weiß

Fenster:

- 3-Fach verglaste Dreh-Kipp-Fenster mit Wärmeschutzglas (UG-Wert 0,6)

- Material: Kunststoff, Farbe: weiß

- Fensterlaibung ist gedämmt

Rollladen:

- Kunststoff-Rolläden, Farbe: weiß

- Thermisch entkoppelter Rollladenkasten

- Elektrisch bedienbar

Elektrik:

- Hauptzählerkasten im Keller

- Unterverteilung in jeder Wohnung

- 3-adrige Kabel

Wohnungseingangstüren:

- Massive Holztür, Farbe: weiß

- Klimaklasse II

- Schallschutzoptimiert

Haustür:

- Aluminiumtür, Farbe: grau mit 3 Lichtausschnitten

- Beschläge: Außen: Stangengriff aus Edelstahl, Innen: U-Form-Drücker aus Edelstahl

- U(D)-Wert von 1,3 w/m²K

Heizung und Heizkörper:

- Gas-Zentralheizung

- Heizkörper in allen Räumen, Farbe: weiß

- Handtuchheizkörper im Badezimmer

Sanitärinstallation:

Essküche:

- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss, 1 Abwasseranschluss

- Neue Wasserleitungen

Dusche:

- Jeweils 1 Kalt- und Warmwasseranschluss für Dusche und Waschbecken, 1 Kaltwasseranschluss für Toilette

- Brause-Wandstange verchromt

- Duschtrennwand aus Glas

- Neue Wasserleitungen

WC:

- 1 Tiefspülklosett, wandhängend in weiß

- Unterputz-Spülkastensystem von Geberit

Oberste Geschossdecke & Kellerdecke:

- Gedämmt mit Polystyrol-Hartschaum

Brandschutz:

- Optimierter Brandschutz nach den aktuellen Brandschutzbestimmungen des Landes NRW
- Brandschutzsichere T-30 Kellertür inkl. Feuerschutzbeplankung T-90 der Wände
- Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA)

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hamm. Die gewachsene Nachbarschaft und die wenig befahrene Straße schaffen ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Friedrich-Ebert-Park, der in wenigen Minuten erreichbar ist und zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder erholsamen Stunden im Grünen einlädt. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Die Hammer Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitangebote. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz sorgt zudem für kurze Wege im Alltag.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschkeller

Exposé - Galerie



Keller



Hausansicht

Exposé - Grundrisse

