

Exposé

Reihenhaus in Hamm

PRIVATVERKAUF: bezugsfertiges Haus nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-436533

Reihenhaus

Verkauf: **289.000 €**

Tucholskystraße 24
59071 Hamm
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	250,00 m²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	3,50	Garagen	1
Wohnfläche	74,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Privatverkauf – keine Maklergebühren

Für alle die keine Lust auf das AbenTEUER Sanierung haben !

Keine Baustelle.

Keine Doppelbelastung.

Keine unkalkulierbaren Überraschungen.

Einziehen statt renovieren.

In Hamm-Werries verkaufen wir dieses Einfamilienhaus,

welches Altbaucharm mit modernster Technik und Materialien vereint.

Es wurde 2025/2026 kernsaniert, energetisch ertüchtigt und anschließend weiter modernisiert.

Die 74 m² Wohnfläche sind sehr großzügig geschnitten. Das galerieartige Treppenhaus und die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten ein Wohlgefühl.

Das Grundstück hat rund 250 m² welche sich auf einen pflegeleichten Garten, Vorgarten, eine Terrasse, einen Gartenhaus und eine XL-Garage aufteilen.

Das Haus ist sofort bezugsfertig / einzugsbereit, die Wände sind tapeziert und mit Hochwertiger Wandfarbe gestrichen.

Aktuell sind es 3,5 Zimmer, aber kostengünstig erweiterbar auf 4,5 Zimmer (z. B. durch Teilung eines großen Raums). Zusätzlich ist der Dachboden ausbaufähig und bietet weitere Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum.

Sanierung & Highlights

- 2025: Kernsanierung
- Nov 2025: Elektroinstallation komplett neu
- Dez 2025: Sanitär komplett neu
- Dez 2025: Neue Fenster mit elekt. Jalousien
- Jan 2026: Gas- Heizungsanlage komplett neu
- 2026: Innenausbau komplett neu
- Extra lange Garage
- Terrasse + Gartenhaus
- Zentrale Lage in familienfreundlicher Umgebung

Bitte nur ernsthafte Anfragen. Eine Besichtigung erfolgt ausschließlich bei konkretem Kaufinteresse und gesicherter Finanzierung. Wir legen Wert auf eine zügige und seriöse Abwicklung

Ausstattung

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



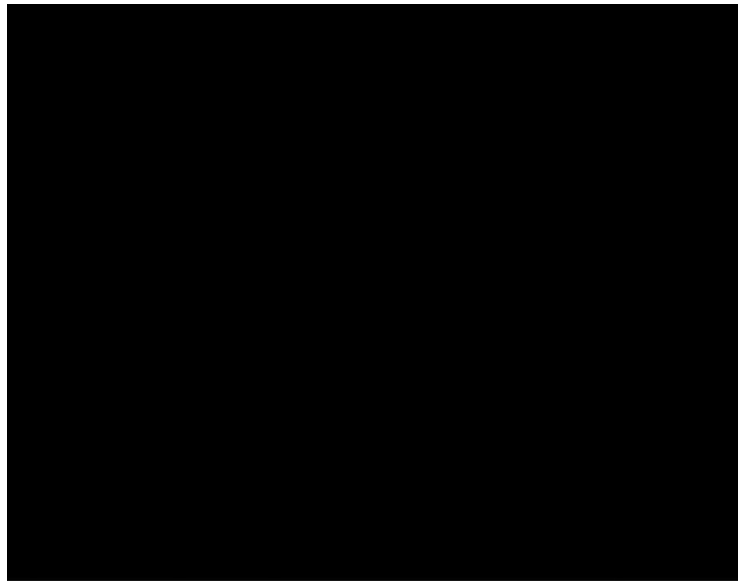
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



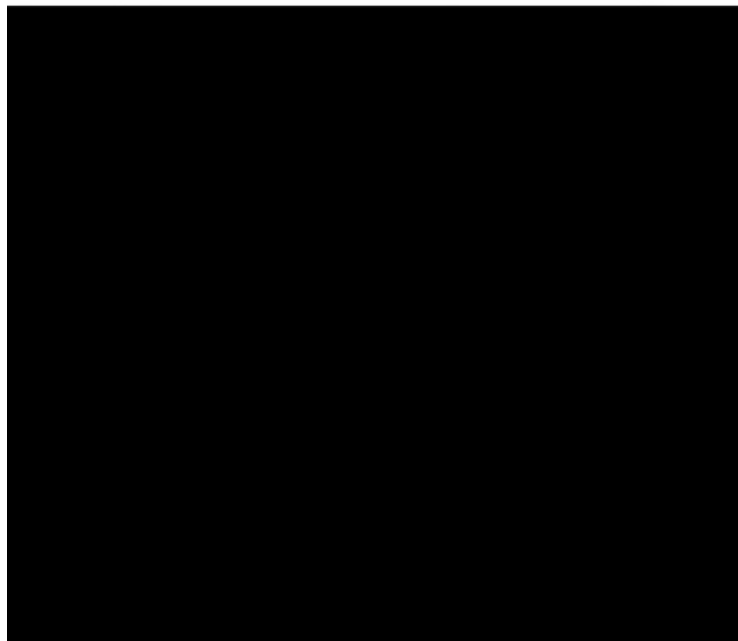
Wohnfläche (alle Maße sind Fertigmaße)

Erdgeschoß

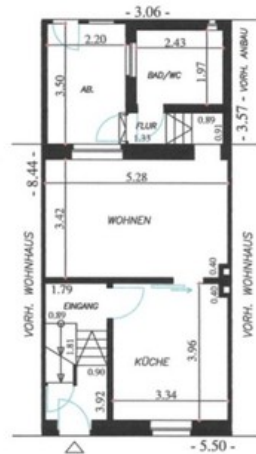
Bad/WC	$2.43 * 1.97$	=	4.79 m ²
Flur	$1.33 * 0.91 + 0.89 * 0.91$	=	2.02 m ²
Wohnen	$5.28 * 3.42 - 0.26 * 0.40$	=	17.95 m ²
Küche	$3.34 * 3.96 - 0.26 * 0.40$	=	13.12 m ²
Eingang	$1.79 * 3.92 - 0.89 * 1.81 - 0.90 * 1.00$	=	4.51 m ²
Summe EG			42.39 m ²

Obergeschoß

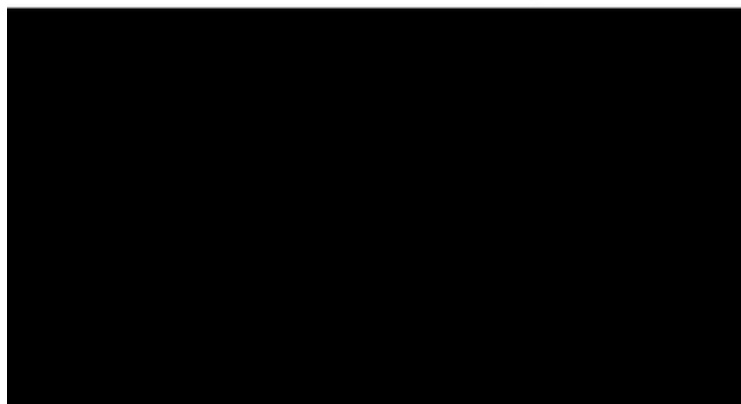
Zimmer 1	$5.36 * 3.41 - 0.25 * 0.40 - 3.35 * 0.15 -$ $3.35 * 0.47 * 0.5$	=	16.89 m ²
Zimmer 2	$3.28 * 3.97 - 0.79 * 0.50 - 0.42 * 0.50 * 0.5$	=	12.52 m ²
Flur	$1.87 * 1.58$	=	2.99 m ²
Summe OG			32.40 m ²
Gesamtsumme WF			74.79 m ²



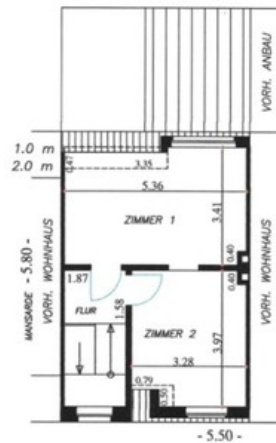
Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

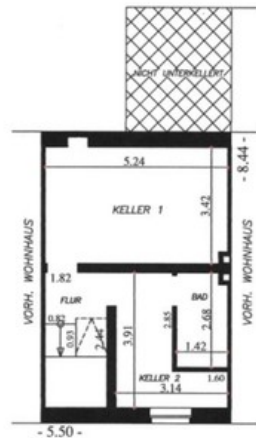
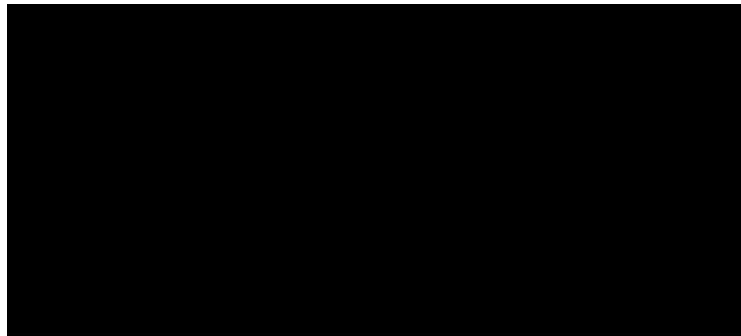


Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS

