

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hamm

**Sanierte 3-Zimmer DG-Wohnung 59qm - Fenster,  
Elektrik, Heizung, Brandschutz neu!**



Objekt-Nr. OM-443197

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **139.900 €**

Ansprechpartner:  
Marcel Dornheim

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

Baujahr	1953	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. 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 steht die kernsanierte Eigentumswohnungen im Dachgeschoss mit einer Wohnfläche von 59m<sup>2</sup> mit 3-Zimmern.

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

## 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
- Glatte 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/m<sup>2</sup>K

#### 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:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Keller

**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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Büro

# Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel



Küche

# Exposé - Galerie



KI Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer



KI Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnungseingang



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

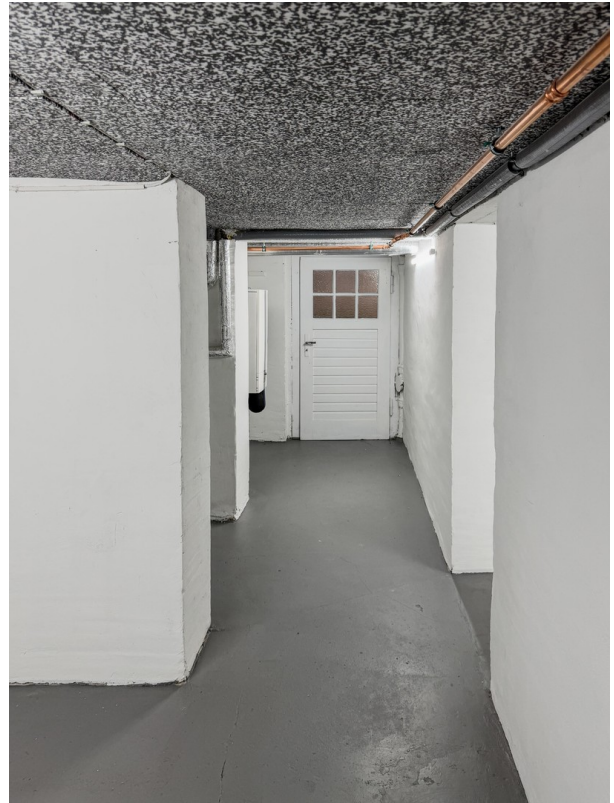


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Keller



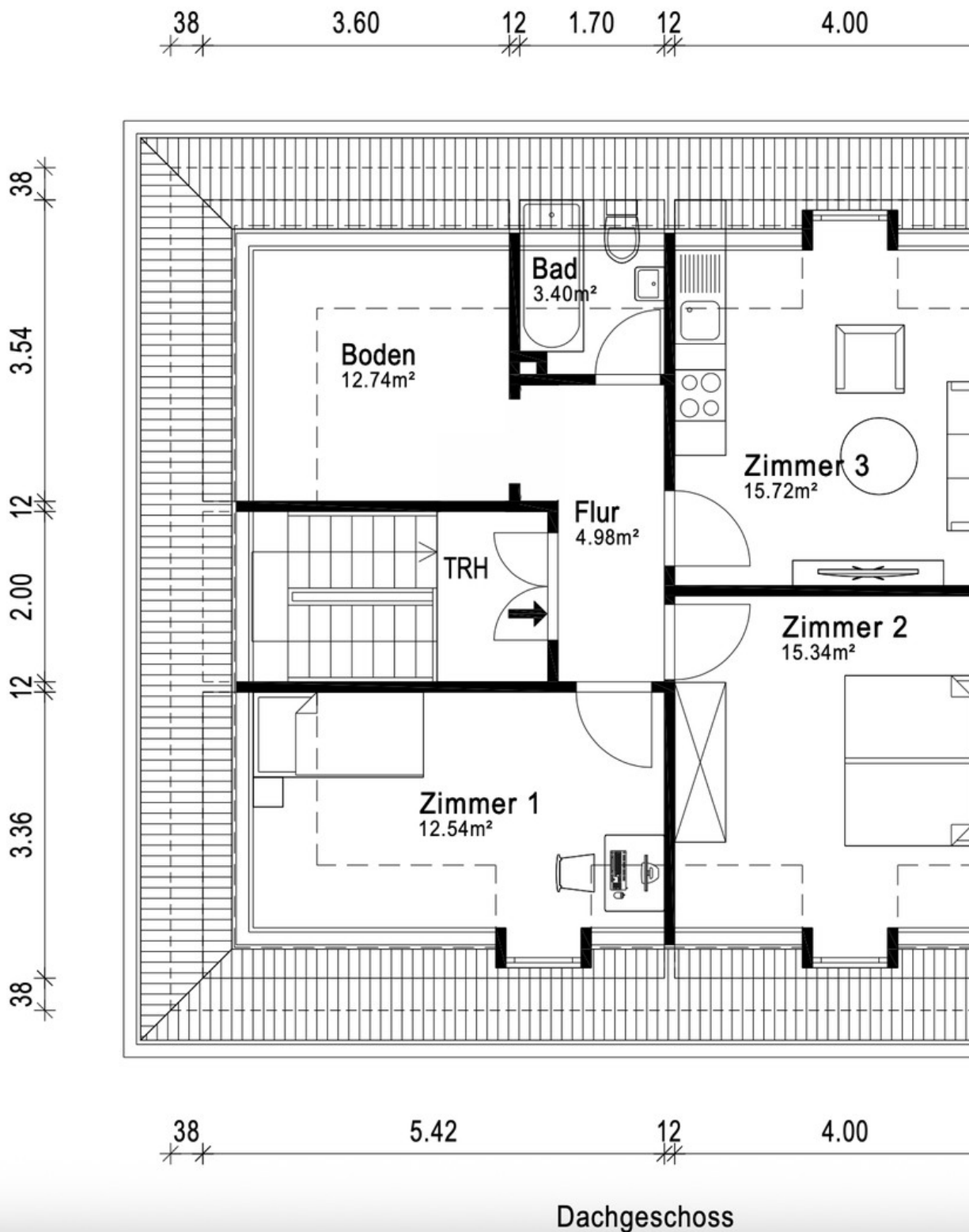
Waschkeller

# Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss