

# Exposé

## Wohnung in Hamm

**Eigentumswohnung mit Südbalkon – sofort bezugsfrei |  
Top-Zustand in Hamm-Wiescherhöfen**



Objekt-Nr. OM-452633

### Wohnung

Verkauf: **129.000 €**

Ansprechpartner:  
ImmoElevate GmbH

Ottostr. 5  
59067 Hamm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	180 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss überzeugt durch ihren tollen Zustand, eine durchdachte Raumaufteilung und sofortige Bezugsmöglichkeit.

Perfekt geeignet für Eigennutzer oder Kapitalanleger mit Fokus auf Qualität und Werthaltigkeit.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Hamm – Stadtteil Wiescherhöfen.

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und verfügt unter anderem über:

neue Dacheindeckung (erst vor wenigen Wochen erneuert)

Fassadendämmung

Kunststofffenster

Gaszentralheizung

Die Wohnung selbst wurde vollständig renoviert und befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand ohne weiteren Aufwand.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert:

- neues Badezimmer in moderner Betonoptik
- Badewanne + Warmwasser über Durchlauferhitzer
- komplett neue Bodenbeläge
- neue Innentüren
- gespachtelte und glatt ausgeführte Wände und Decken
- frisch gestrichen
- neue Elektrik

Raumaufteilung (ca. 52,41 m<sup>2</sup>)

Diele: 7,32 m<sup>2</sup>

Küche: 8,55 m<sup>2</sup>

Badezimmer: 3,89 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 13,36 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 17,17 m<sup>2</sup>

Loggia (anteilig): 2,12 m<sup>2</sup>

Besonderheit:

Die Loggia bietet mit ca. 1,12 m x 3,80 m eine angenehme Größe und ist nach Süden ausgerichtet – perfekte Nachmittagssonne.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

**Sonstiges**

sofort bezugsfrei (ideal für Eigennutzer)

Südbalkon / Loggia

vollständig modernisiert

ruhige und gewachsene Wohnlage

sehr gepflegtes Gesamtobjekt

modernes Wohngefühl ohne Renovierungsaufwand

**Lage**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Wiescherhöfen in Hamm.

Die Lage überzeugt durch eine gute Kombination aus Ruhe und Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

gute Verkehrsanbindung

schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt

gewachsene Wohnstruktur

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

