

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamm

**Gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus ohne Maklerprovision!  
Von privat**



Objekt-Nr. OM-315089

### Einfamilienhaus

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Bianca Knäpper

59075 Hamm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	533,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	133,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Objekt bietet Ihnen gleich mehrere Möglichkeiten. Der Wohnbereich dieser Immobilie erstreckt sich über zwei Vollgeschosse. Zusätzlich steht noch eine Ausbaureserve auf dem Dachboden zur Verfügung.

Dort befindet sich bereits ein abgetrenntes Zimmer. Eine Baugenehmigung für den weiteren Ausbau des Dachgeschosses liegt bereits vor. Dieses Haus kann als Einfamilienhaus oder auch als Mehrgenerationenhaus genutzt werden. Abgerundet wird das großzügige Platzangebot durch eine volle Unterkellerung des Gebäudes.

Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2017 umfassend saniert.

Im Zuge der Sanierung wurde die Elektrik des Hauses komplett erneuert inklusive Strom- und Verteilerkasten, sämtliche Heizkörper inklusive Verrohrung, Frischwasserleitungen, Böden, Zimmertüren und Zargen. Die hochwertige Einbauküche inklusive Kochinsel verbleibt in der Immobilie.

Die Küche wurde 2021 mit einem Bodentiefen Fenster ausgestattet. Über die neue Granittreppe gelangen Sie in den Garten. Die Terrasse wurde ebenfalls 2021 mit einer großen Überdachung versehen. Eine zweite Terrasse befindet sich am Ende des großzügig angelegten Gartens beschattet durch einen Holzpavillon.

Zwei Stellplätze befinden sich direkt vor der Haustür inklusive Garage.

Gasheizung 2003

Fassade bereits gedämmt!!!

Heizkörper plus neue Leitungen 2017 und 2021

Elektrik komplett ausgetauscht 2017 inklusive Elektrokasten und Verteilerkasten

Bodentiefes Fenster Küche inklusive elektrische Rolläden 2021/ smart Home Steuerung möglich

Granittreppe Garten 2021

Warmwasser Geysir 2021

Hochwertige Einbauküche mit Glasarbeitsplatte (2017)

Terassenüberdachung mit LED Beleuchtung 2021

Badezimmer im UG 2003 erneuert mit bodentiefer Dusche

Badezimmer im OG 2014 erneut mit Dusche

Voll unterkellert. Keller absolut trocken!!

Kamianschluss vorhanden

Ausbaureserve auf dem Dachboden. Die Architektenplanung und Baugenehmigung liegen bereits vor! Auf dem letzten Foto im Exposé ist die Zeichnung des Dachbodens abgebildet. So könnte der Dachboden aussehen!!

## Ausstattung

Die Einbauküche verbleibt in der Immobilie und ist mit 10000 Euro bereits im Kaufpreis berücksichtigt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## **Sonstiges**

Besichtigungstermine können in Absprache stattfinden.

Wir weisen Sie freundlich darauf hin, dass wir vor Abstimmung eines Besichtigungstermins einen Kapitalnachweis, bzw. eine schriftliche Finanzierungszusage Ihres finanzierenden Kreditinstitutes benötigen.

Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten!!!!

Keine Makleranfragen gewünscht!

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich auf der Hochstr. in 59075 Hamm.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Bushaltestelle ist in 150 Metern zu erreichen.

Gute und schnelle Anbindung zur Autobahn.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



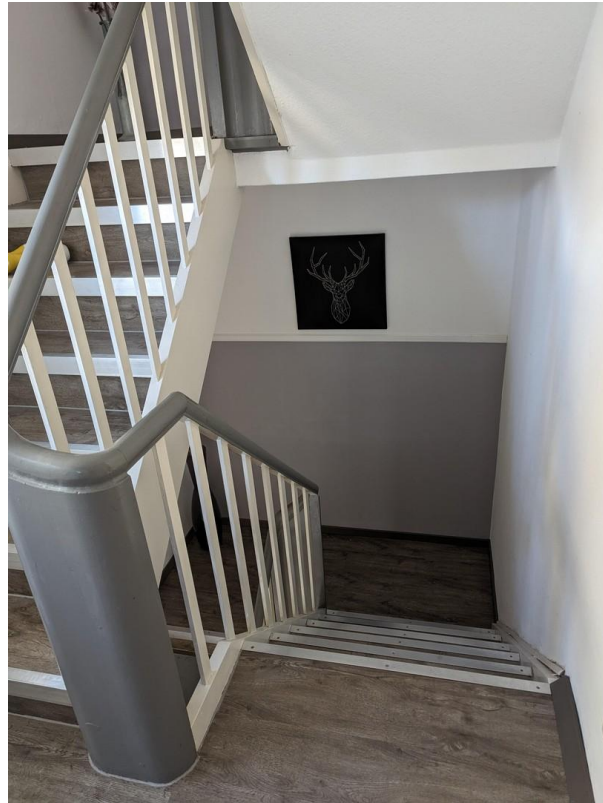
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





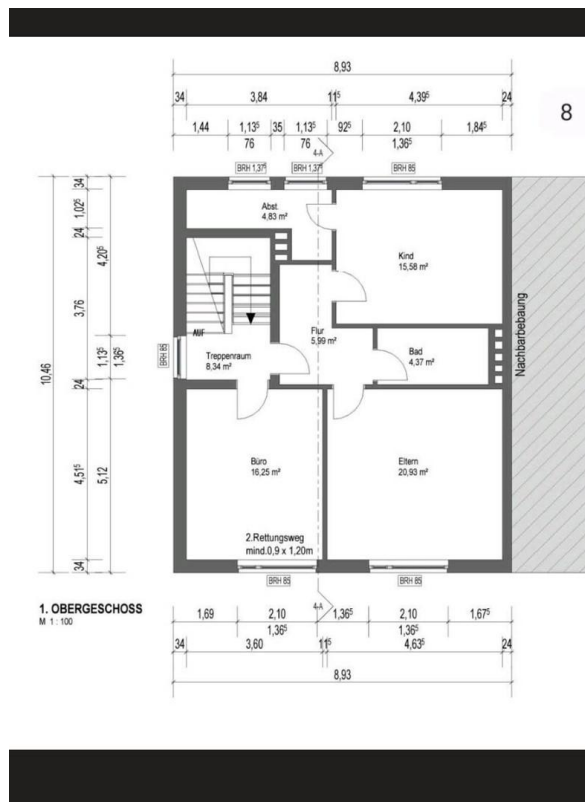
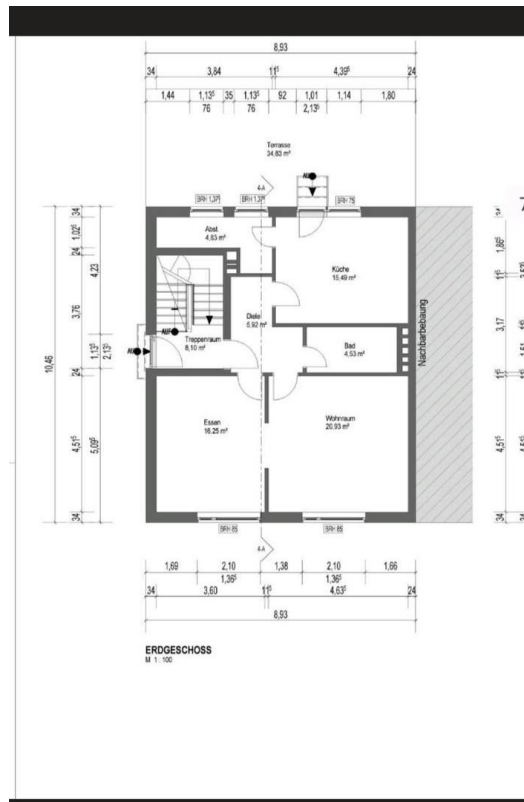
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

