



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Einfamilienhaus in Traumlage am  
Kurpark – Ihr neues Zuhause wartet!**

**Objekt-Nr.:**

**20067-HO224\_W**

# Haus zum Kauf

in 59071 Hamm - Hamm





## Details

Wohnfläche (ca.)

**185,31 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**6**

Nutzfläche (ca.)

**100 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**628 m<sup>2</sup>**

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

**30 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1975**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Bauweise

**Massiv**

Unterkellert

**Ja**

Ausrichtung Balkon/Terrasse

**Süden**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 bietet Ihnen auf 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für all Ihre Wohnräume. Mit 6 Zimmern, 2 Bädern und 1 Gäste-WC, einem großzügigen Grundstück von 628 m<sup>2</sup> und einer fantastischen Lage, wird dieses Haus Sie und Ihre Familie begeistern. Freuen Sie sich auf ein voll unterkellertes Haus mit einem massiven Klinkerbau, einem Stellplatz und einer geräumigen Garage. Zudem erwartet Sie ein pflegeleichter Garten, der ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

Das Erdgeschoss ist ein wahres Raumwunder! Genießen Sie die großzügigen Räumlichkeiten und die durchdachte Raumaufteilung. Ein Highlight ist der Kamin im Erdgeschoss, der an kalten Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Mit zwei Terrassen – eine nach Süden und eine



nach Osten ausgerichtet – haben Sie zahlreiche Möglichkeiten, die Sonne zu genießen. Eine großzügige Küche wartet darauf, in Ihr persönliches Kochparadies verwandelt zu werden. Zudem gibt es ein praktisches Gäste-WC und ein zusätzliches Zimmer, ideal als Büro oder Gästezimmer.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier helle und freundliche Zimmer, die ausreichend Platz für Ihre Familie bieten. Zwei Badezimmer sorgen nicht nur für Komfort und Entspannung, sondern sind auch ein großer Vorteil, besonders wenn Sie Kinder oder Jugendliche haben. Vom großzügigen Balkon aus können Sie den Blick in die ruhige Nachbarschaft genießen und einfach mal die Seele baumeln lassen.

Das Haus bietet auch einen geräumigen Spitzboden mit ausfahrbarer Leiter und zwei großen Fenstern. Bisher diente er als praktische Abstellfläche, aber er könnte leicht in ein Büro, ein Spielzimmer oder einen Hobbyraum umgewandelt werden.

Der vollunterkellerte Bereich bietet Ihnen viel Stauraum und Platz für Ihre Hobbys. Die moderne Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2012 sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Hier finden Sie zudem alle technischen Anschlüsse und ausreichend Platz für Ihre Vorräte. Der Keller ist ideal für einen Hobbyraum, einen Fitnessbereich oder einfach als zusätzlicher Stauraum.

Diese Immobilie überzeugt mit ihrer absoluten Traumlage direkt am Kurpark, zwischen der begehrten Jägerallee und der Ostenallee. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, die ein gehobenes Wohnumfeld garantieren.

Das Haus benötigt eine umfassende Renovierung, um den Charme der 70er Jahre auf den heutigen Standard zu heben. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche zu verwirklichen und das Haus nach Ihrem Geschmack zu gestalten. Diese Renovierung gibt Ihnen die Chance, aus diesem Rohdiamanten ein strahlendes Juwel zu machen.

Ideal für Familien mit großem Platzbedarf, die eine hervorragende Wohnlage schätzen und bereit sind, in eine umfassende Renovierung zu investieren. Verwandeln Sie dieses Haus in Ihr Traumdomizil und genießen Sie das Leben in einer der besten Lagen der Stadt!

## **Sonstiges**

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt, gültig bis 02.05.2034, Baujahr des Gebäudes: 1975, Baujahr der Anlagentechnik 2012, Energieträger: Heizöl, Energiebedarfskennwert: 228,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse: G



#### Hinweis zur Energieberatung:

Gemäß § 48 GEG in Verbindung mit § 80 Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten Person führen soll. Kostenfrei bietet dies u. a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen>.

Hinweise: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Mit uns haben Sie sich einen starken, vertrauenswürdigen und kompetenten Partner an Ihre Seite geholt!

#### Unser Erfolgsrezept:

- ✓ vertrauenswürdiger Immobilienverkauf durch langjährige Erfahrung
- ✓ schnelle, stressfreie und zum-besten-Preis Vermittlung
- ✓ tolle Bilder Ihrer Immobilie durch den Einsatz einer professionellen Fotografin
- ✓ Unterlagenrecherche/ -Beschaffung
- ✓ kein Besichtigungstourismus in Ihrer Immobilie: nur bereits vorgefilterte Kaufinteressenten
- ✓ Verkauf mit Leistungsgarantie

Unser Motto lautet nicht umsonst „Sie lehnen Sich zurück, wir kümmern uns!!!“

Durch unsere Mitgliedschaft in der Westdeutschen Immobilienbörse (WIB 24) und dem Immobilienverband (ivd) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner!

Wir freuen uns auf den gemeinsamen Erfolg!

Sie möchten uns helfen einen weiteren Eigentümer mit dem Verkauf seiner Immobilie glücklich zu machen und dabei selber gut absahnen? Dann werden Sie jetzt Tippgeber! Sichern Sie sich jetzt Ihr Honorar!



## Lage & Umgebung

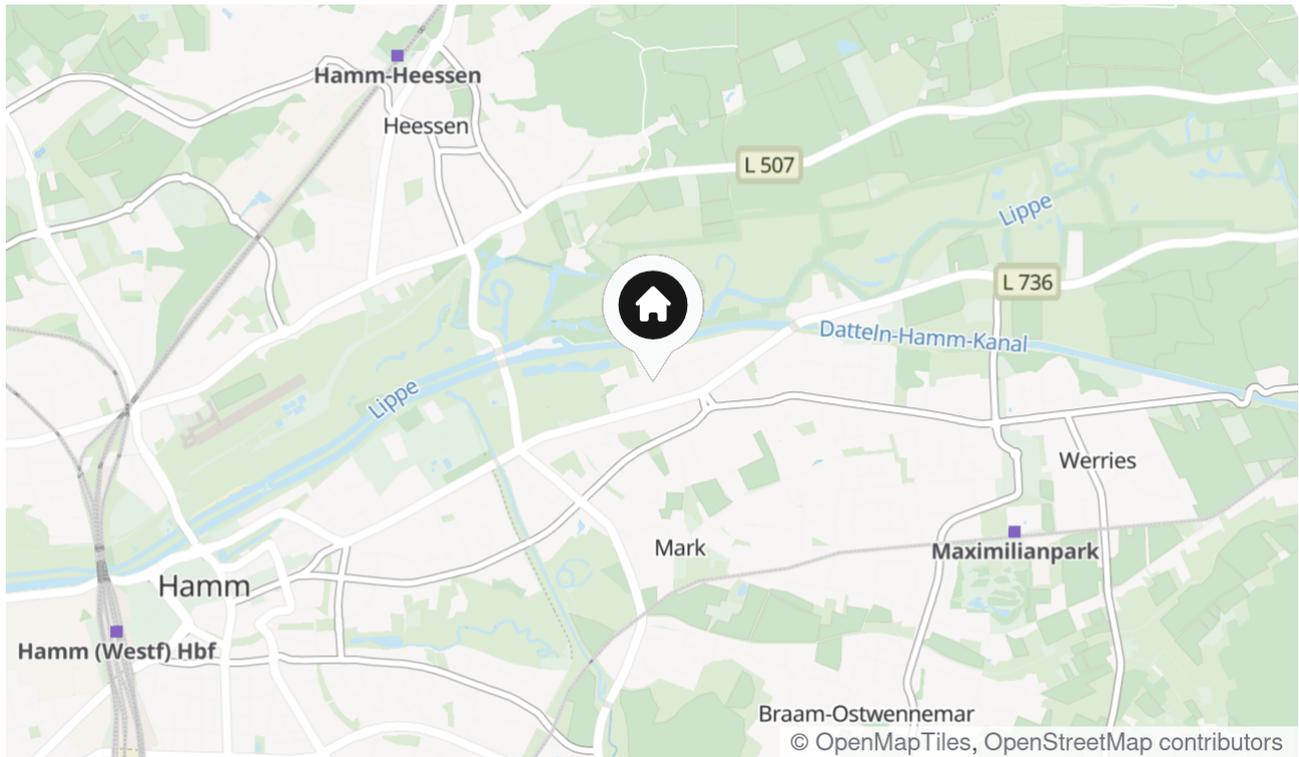
59071 Hamm - Hamm

Die Lage dieses Hauses ist wirklich exzellent, denn der "Hirschgraben" zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Hamm. Eingebettet in eine ruhige und wohlhabende Umgebung, befindet sich dieses Haus in unmittelbarer Nähe zum wunderschönen Kurpark von Hamm, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten begeistert. Trotz der idyllischen und ruhigen Lage ist die Anbindung an das Zentrum optimal, da die Ostenallee in der Nähe liegt und einen schnellen und bequemen Zugang zur Innenstadt bietet.

In der Umgebung finden Sie das beliebte Maximare, ein modernes Schwimmbad, das für Spaß und Entspannung sorgt. Auch der Maximilianpark, ein weiteres Highlight der Stadt, ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für die ganze Familie.

Darüber hinaus sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreichbar. Schulen, Apotheken, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten höchsten Komfort und Bequemlichkeit. Hier finden Sie alles, was Sie für das tägliche Leben benötigen, direkt vor Ihrer Haustür.

Hamm selbst ist eine familienfreundliche Stadt, die viel zu bieten hat. Mit zahlreichen Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen ist Hamm ideal für Familien mit Kindern. Die Stadt legt großen Wert auf Bildung und Betreuung, sodass Ihre Kinder hier bestens aufgehoben sind. Darüber hinaus gibt es viele Parks, Spielplätze und Sportanlagen, die zu einer aktiven und gesunden Lebensweise einladen. Hamm ist eine Stadt, die Tradition und Moderne verbindet und ein angenehmes Lebensumfeld für alle Generationen schafft.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



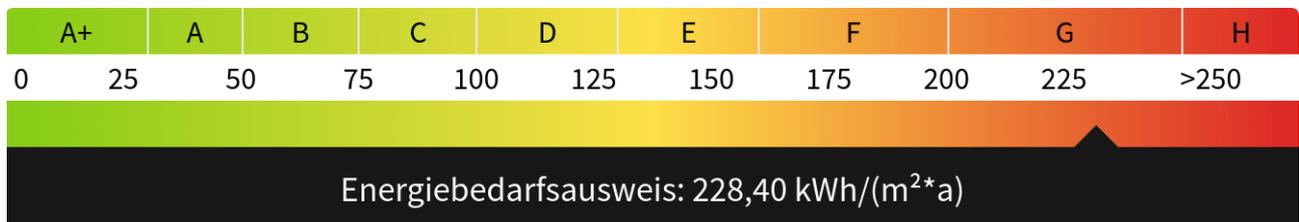
# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**228,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Gültig bis  
**02.05.2034**





Charmante Vorderansicht des Hauses mit gepflegtem Vorgarten – umgeben von der exklusiven und wohlhabenden Umgebung der begehrten Jägerallee/Hirschgraben





Die großzügige Diele lädt ein und führt einladend in alle Zimmer – ein willkommener Anblick beim Betreten dieses Wohntraums



Das große Badezimmer im Obergeschoss beeindruckt mit einer Wanne und maßgefertigten Schränken – ein Ort der Entspannung und Organisation zugleich





Helle Küche kann auch zum Essbereich aufgemacht werden und bietet viele  
Entfaltungsmöglichkeiten für Ihr Kochparadies



Der praktisch angrenzende Essbereich befindet sich neben der Küche und der südlichen Terrasse - welche Gestaltungsideen haben Sie dazu?





Im Herzen des Hauses strahlt das großzügige Wohnzimmer mit seinem einladenden Kamin eine behagliche Atmosphäre aus



Das Arbeitszimmer im Erdgeschoss wird von warmem Tageslicht durchflutet, eine inspirierende Umgebung für produktives Arbeiten

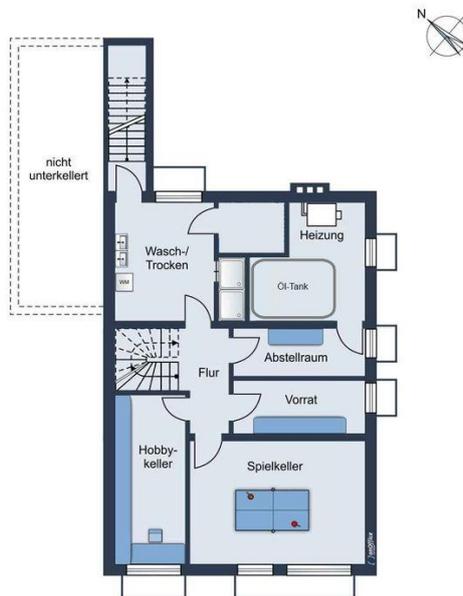




Ein grünes Paradies wartet auf Ihre Ideen - eine Oase der Ruhe und Frische der Ruhe und Frische



EG



KG



## Kontakt

### West Haus Immobilien

Oststr. 24

59065 Hamm

Telefon: 02381 / 915 96 36

E-Mail: [info@whi-hamm.de](mailto:info@whi-hamm.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Oleg Masch

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

