



Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

**Charmantes Zweifamilienhaus mit
besonderem Flair in Hamm-Werries!**

Objekt-Nr.:

20067-HO230_W

Haus zum Kauf

in 59071 Hamm - Hamm





Details

Einliegerwohnung vorhanden

Wohnfläche (ca.)

150 m²

Zimmer

6

Nutzfläche (ca.)

175 m²

Grundstück (ca.)

1.054 m²

vermietbare Fläche (ca.)

325 m²

Balkon/Terrasse Fläche (ca.)

20 m²

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

5

Anzahl Badezimmer

4

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

1910

Stellplatzmiete (Carport)

0 €

Stellplatzpreis (Carport)

0 €

Carportplätze

6

Stellplatzmiete

0 €

Stellplatzpreis

0 €

Stellplätze

6

Stellplatzmiete (Garage)

0 €

Stellplatzpreis (Garage)

0 €

Garagenanzahl

6

Bauweise

Massiv

Unterkellert

Nein

Ausrichtung Balkon/Terrasse

Süden

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!



Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1920, mit einer separaten Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück von 1.054 m², bietet Ihnen und Ihrer Familie ein einzigartiges Wohngefühl. Ob als Mehrgenerationenhaus für größere Familien, als kreative Oase für Paare oder als lukratives Renditeobjekt – diese Immobilie kombiniert Flexibilität und Komfort auf perfekte Weise.

Das Erdgeschoss, einst als Café genutzt, begeistert mit einem rustikalen Flair und gemütlichem Charme. Der einladende Sitzbereich, die warmen Holzdetails und der stilvolle Kaminofen schaffen eine perfekte Atmosphäre für entspannte Familienabende oder gesellige Stunden mit Freunden.

Ihre Vision, Ihr Zuhause.

Mit insgesamt 150 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen im Hinterhaus und einer separaten Einliegerwohnung, bietet diese Immobilie jede Menge Gestaltungsspielraum. Zusätzlich steht Ihnen eine weitere Nutzfläche von 175 m² zur Verfügung – perfekt für individuelles Wohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Sechs geräumige Zimmer bieten viel Platz für Ihre Familie, sind aber auch ideal für kreative Nutzungsmöglichkeiten. Die vier modernen Tageslichtbäder runden das Wohlfühl-Ambiente ab und sorgen für den nötigen Komfort.

Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung im Obergeschoss, die mit eigenem Eingang sowohl für zusätzliche Privatsphäre sorgt als auch die Möglichkeit zur Vermietung bietet.

Mehr Raum, mehr Möglichkeiten.

Das großzügige Grundstück lässt viel Raum für Ihre Ideen – besonders Gartenfreunde kommen hier auf ihre Kosten. Genießen Sie sonnige Stunden auf der südlich ausgerichteten Terrasse, beim Frühstück mit der Familie oder bei entspannten Sommerabenden.

Dieses einmalige Zuhause steht nach Vereinbarung zur Verfügung und könnte schon bald Ihr neues Wohndomizil sein. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses attraktive Angebot in einer gefragten Lage in Hamm anzusehen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern!



Sonstiges

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt, gültig bis 20.02.2035, Baujahr des Gebäudes: 1910, Energieträger: Erdgas, Energiebedarfsskennwert: 198,8 kWh/(m²*a)

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

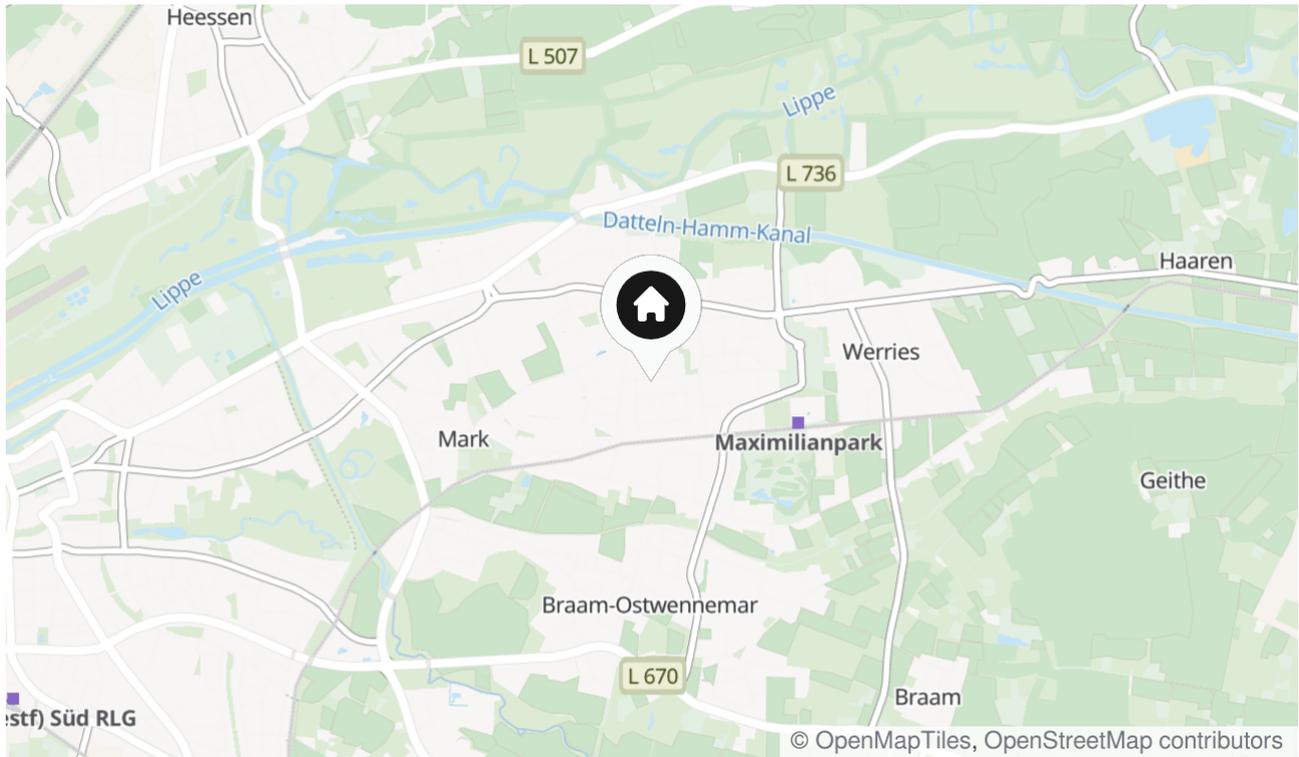
59071 Hamm - Hamm

Lebhaft und familiär leben in Hamm-Werries

Nahe der Stadt, kurze Wege und dennoch so weit weg, dass es gemütlich und angenehm zum Leben ist: das ist Hamm-Werries. Werries ist zurecht einer der beliebtesten Teile der Stadt und überzeugt mit seiner Lebhaftigkeit und Urbanität. Zum Stadtbezirk Uentrop zugehörig, ist Werries vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie Eigentums- und Mietwohnungen geprägt. Hin und wieder brechen Zechenhäuser das Bild der modernen Stadt und geben Einblicke in damaliges Leben.

Heute hält Werries alles bereit, was Sie täglich benötigen. Alle Supermärkte und Discounter, Restaurants und Cafes, Apotheken und Ärzte. Vieles davon im bekannten Maxi-Center, das zum Shoppen und Bummeln einlädt. Diese gute Ausgangslage gilt auch für den öffentlichen Nahverkehr, denn Werries wird von den Linien 1,3,6 und 18 angefahren und man kann sowohl Richtung City wie auch Richtung Uentrop damit gelangen.

Gerade der Freizeitwert ist in Werries besonders hoch: vom bekannten Maximilianpark über die Schleuse Werries bis hin zur Eissporthalle oder der Bowlingbahn: Ihr Stadtteil hat viel zu bieten. Wann schlagen Sie zu?



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Energieausweis

Endenergiebedarf
198,80 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart
Gas

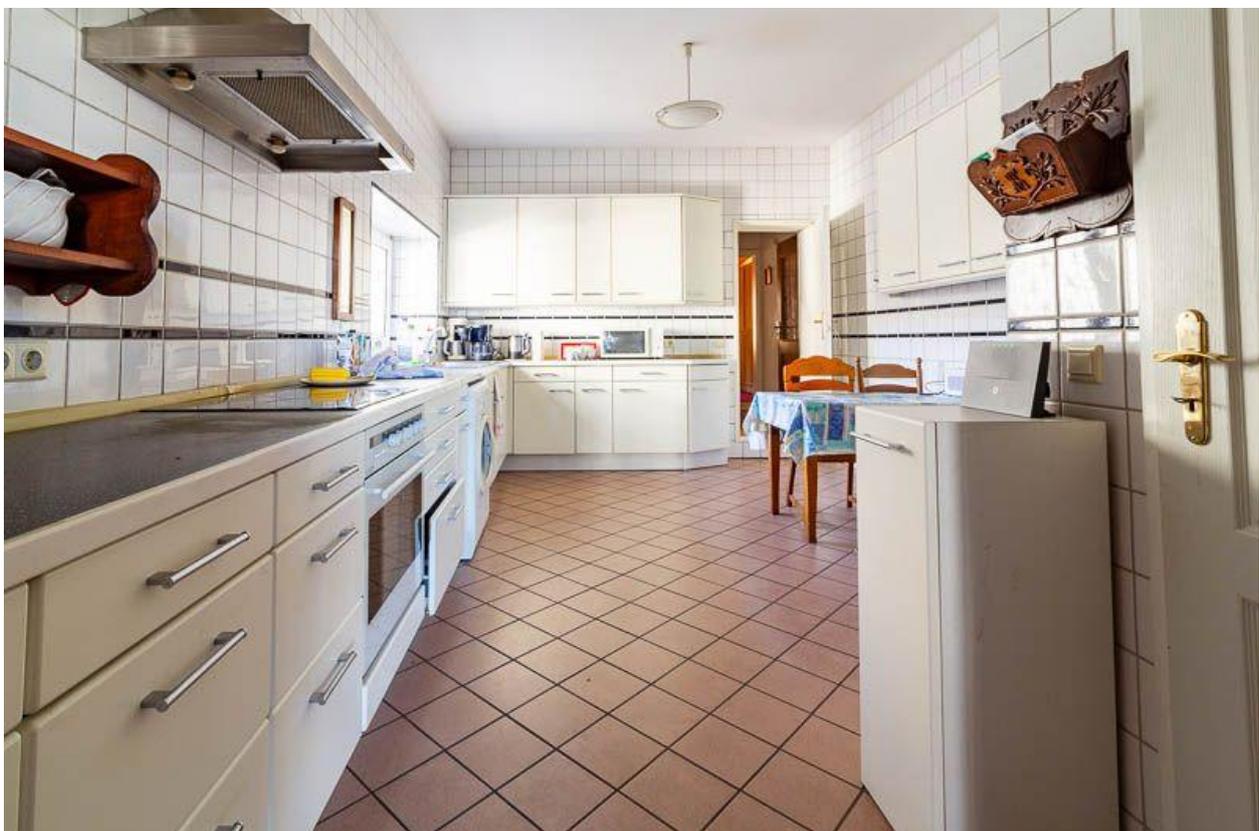
Wesentlicher Energieträger
GAS

Gültig bis
20.02.2035





Charmanter Eingangsbereich mit Café-Flair – ideal für kreative Nutzung oder stilvolles Gewerbe.



Geräumige und funktionale Küche mit viel Platz.



Ein Badezimmer mit viel Platz und Badewanne im Erdgeschoss.



Gemütlicher Wohnbereich mit stilvollem Kaminofen für behagliche Abende.



Gemütlicher Sitzbereich mit viel Platz für individuelle Gestaltung. Großzügige Fenster sorgen für angenehme Helligkeit.





Hell und mit reichlich Platz – das Schlafzimmer im Obergeschoss.



Großzügiger Garten mit sonniger Terrasse – perfekte Oase für Erholung und gesellige Stunden.





Charmanter historischer Hof mit malerischem Eingangsbereich und charakteristischen blauen Fensterläden – einladend und idyllisch gelegen.



Einladende Diele mit großzügigem Schnitt und harmonischem Ambiente – der perfekte Empfangsbereich.





Eleganter Wohnraum mit historischem Charme und freiliegenden Holzbalken.



Offener Wohn- und Essbereich mit charmanten Holzdetails und rustikalem Flair. Perfekt für Familienessen oder gesellige Abende.





Flexibel nutzbarer Raum – ideal als Büro, Gästezimmer oder als großer Wohnraum.



Heller Raum mit großem Fenster und Platz für individuelle Gestaltung.



Praktisches Gäste-WC mit Tageslicht, direkt zugänglich vom Flur oder vom Wintergarten.



Praktischer Hauswirtschaftsraum mit viel Stauraum.



Gepflegter Hofbereich mit separatem Hauseingang.



Einladende Diele mit großzügigem Eingangsbereich.





Helles Badezimmer mit Badewanne, praktischem Stauraum und Tageslicht – eine einladende Wohlfühloase.



Hier kann köstlich gekocht werden!





Ein gemütliches Esszimmer mit Holzdecke – genießen sie entspannte Stunden mit der Familie bei einem gemeinsamen Essen.



Ein Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten!



Ein weiterer Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.



Ein Flur mit reichlich Platz!



Separate Eingänge für maximale Privatsphäre.



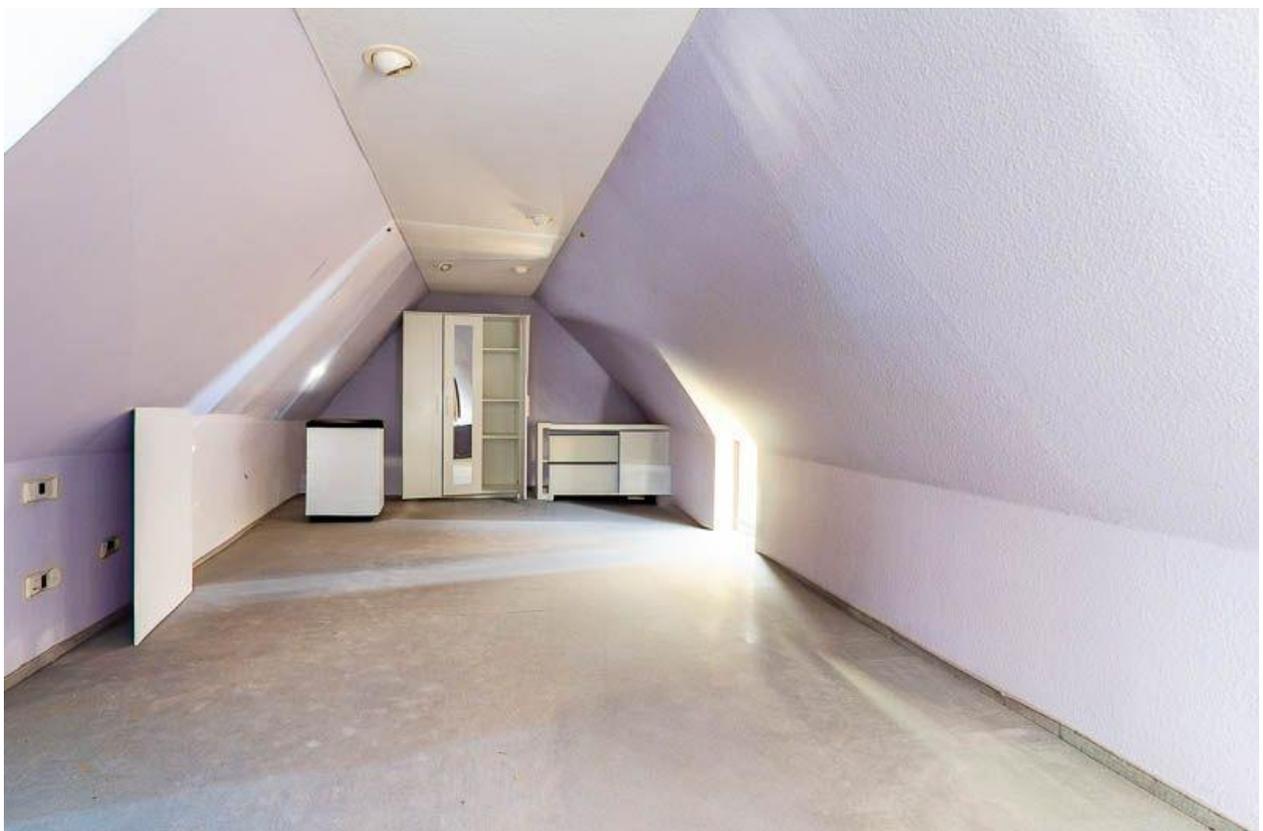
Hell und mit viel Platz – der kombinierte Wohn- und Essbereich in der Einliegerwohnung.



Auch die Küche in der Einliegerwohnung lässt keine Wünsche offen.



Ein Badezimmer mit viel Platz und Helligkeit im Dachgeschoss.

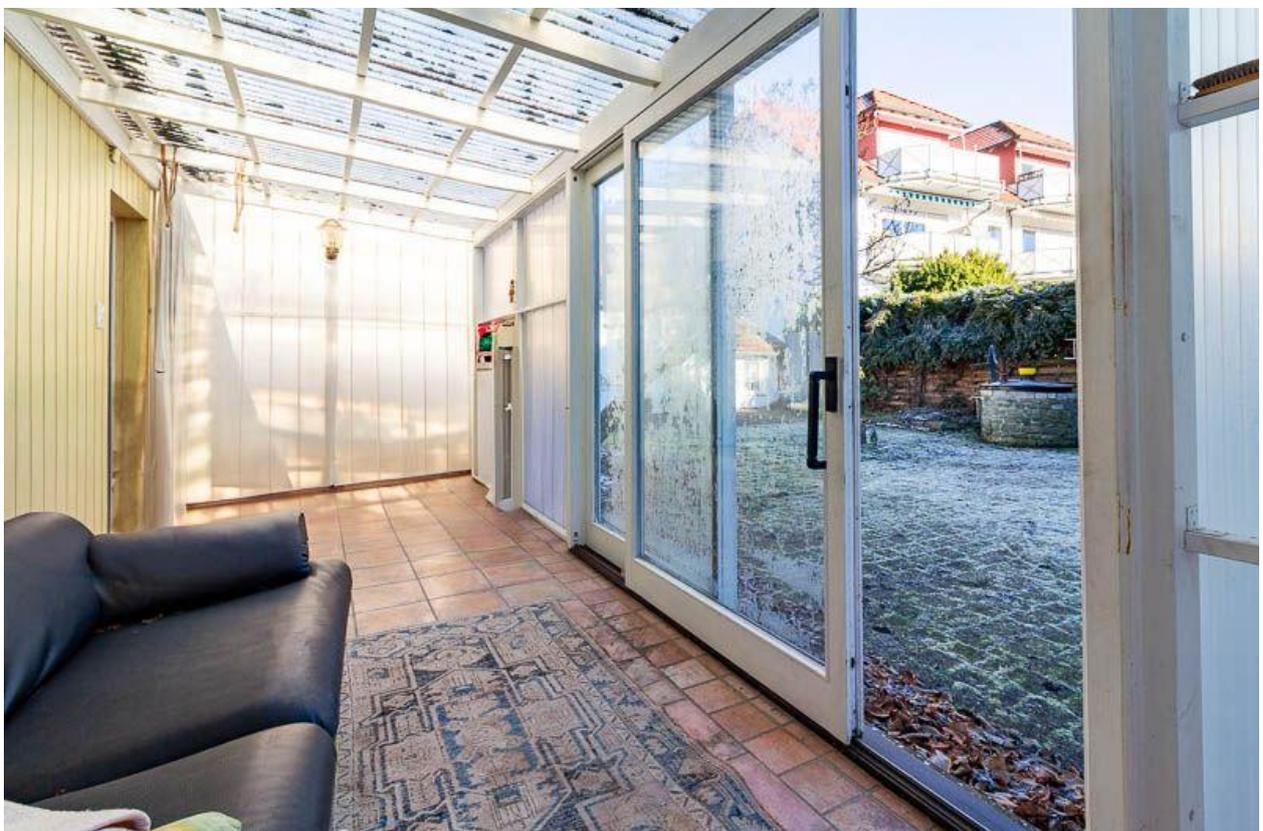




Das Dachgeschoss bietet ein zusätzliches Platzangebot mit individuellen Nutzungsmöglichkeiten.

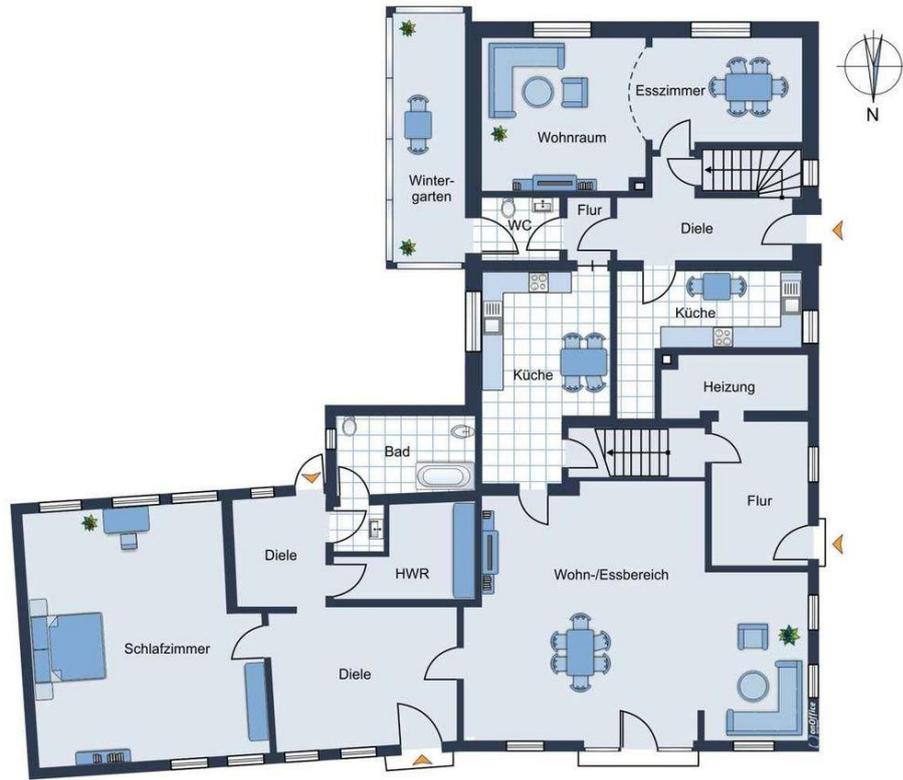


Zugang zum Garten - für ideale Sonnenstunden auf der Terrasse.

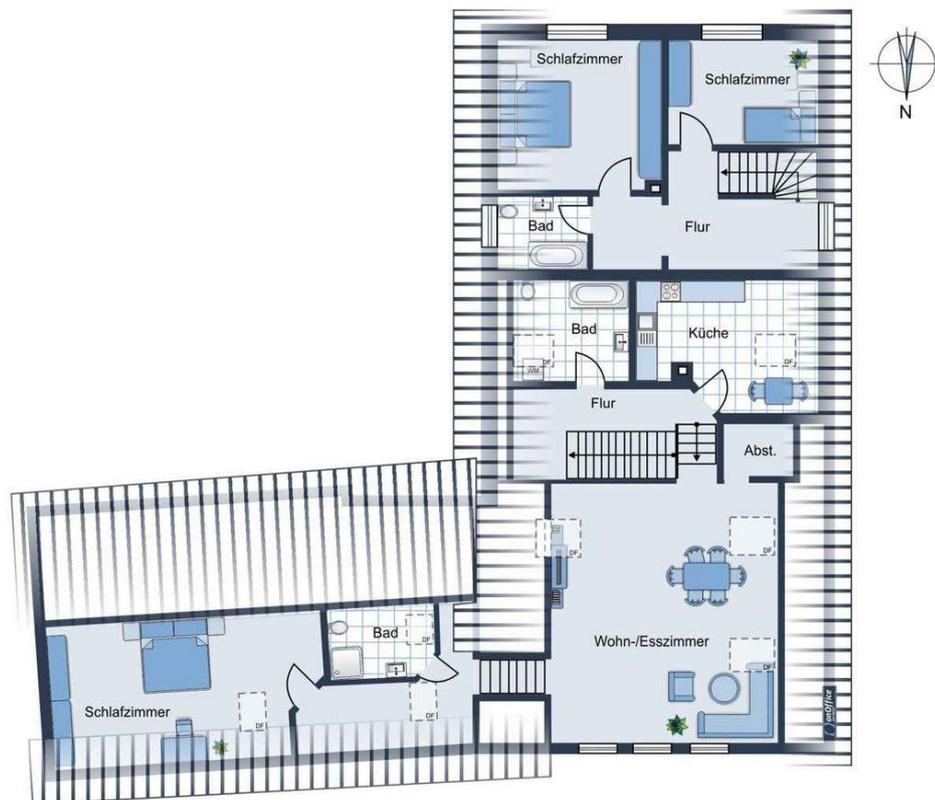




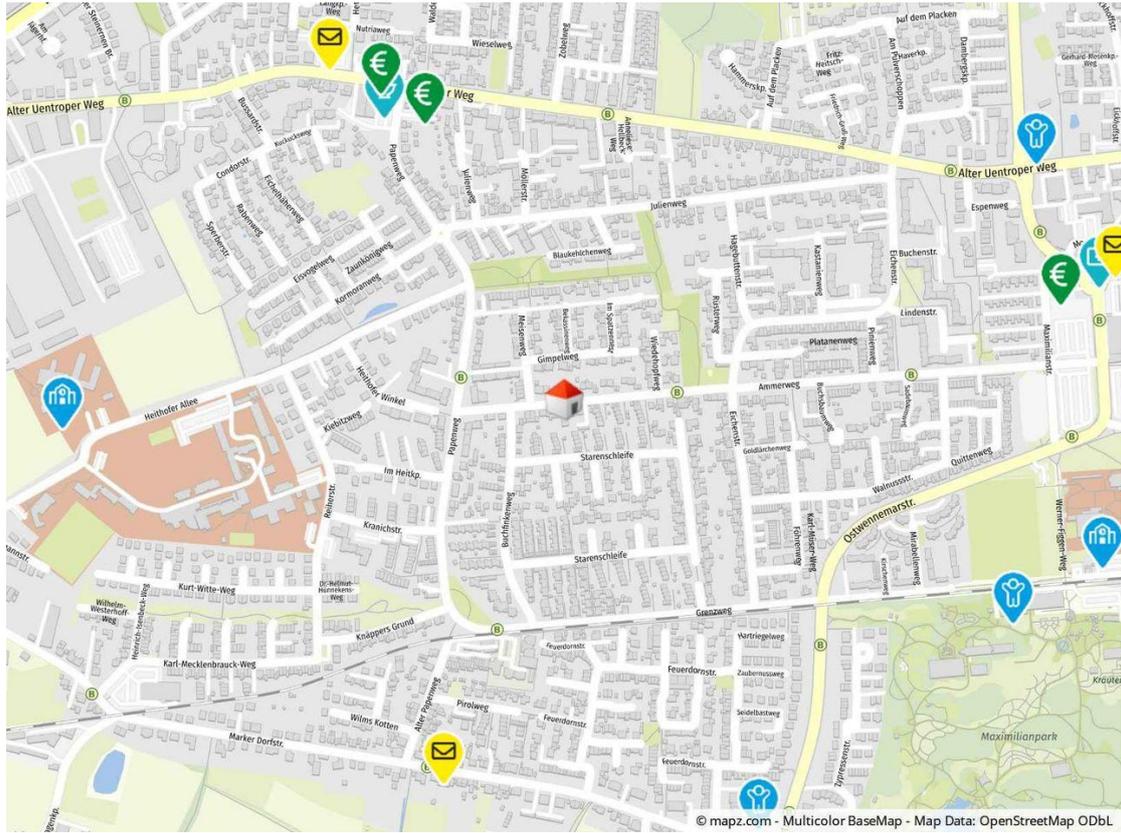
Heller Wintergarten mit direktem Zugang zur Terrasse und Blick in den Garten. Ideal für entspannte Stunden und viel natürliches Licht.



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan



Kontakt

West Haus Immobilien

Oststr. 24

59065 Hamm

Telefon: 02381 / 915 96 36

E-Mail: info@whi-hamm.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Oleg Masch

Impressum

www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.schnorrenberger.de

