

Hamm

## Elegante ed esclusivo condominio ai margini della zona ricreativa di Pilsholz

**Codice oggetto: 25351067**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91,08 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25351067</b>	Prezzo d'acquisto	<b>239.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 91,08 m<sup>2</sup></b>	Appartamento	<b>Piano</b>
Piano	<b>2</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>3</b>		
Camere da letto	<b>2</b>	Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Balcone</b>
Bagni	<b>1</b>		
Anno di costruzione	<b>1999</b>		
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera, 2500 EUR (Vendita), 1 x Garage, 5000 EUR (Vendita)</b>		

Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	59.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.08.2033	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



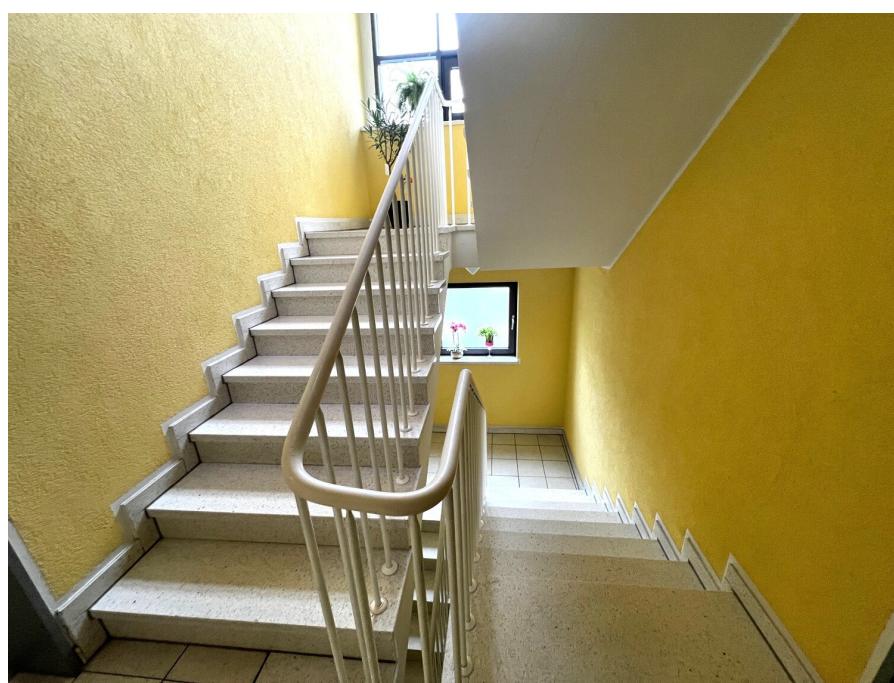
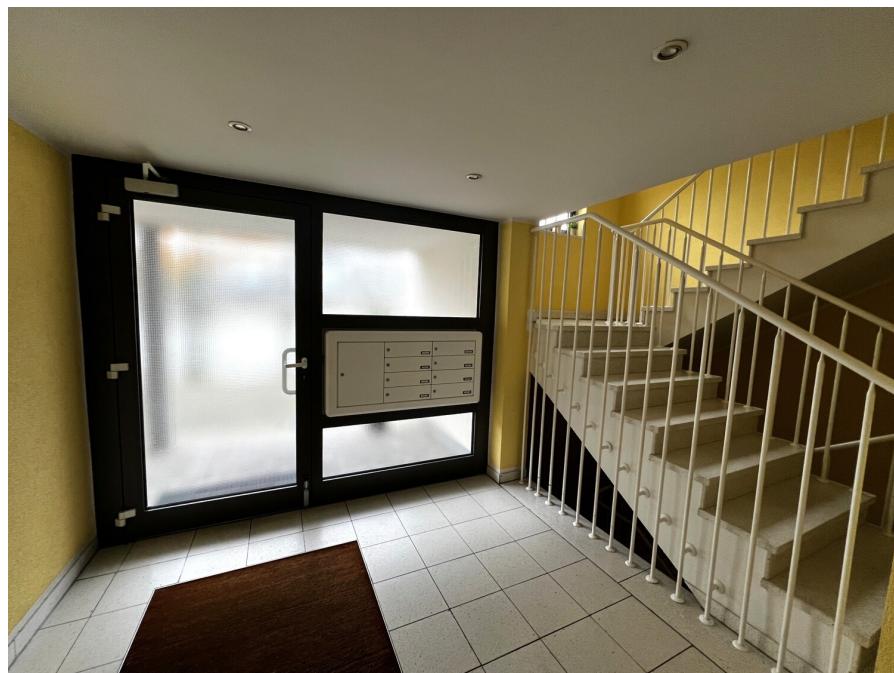
Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



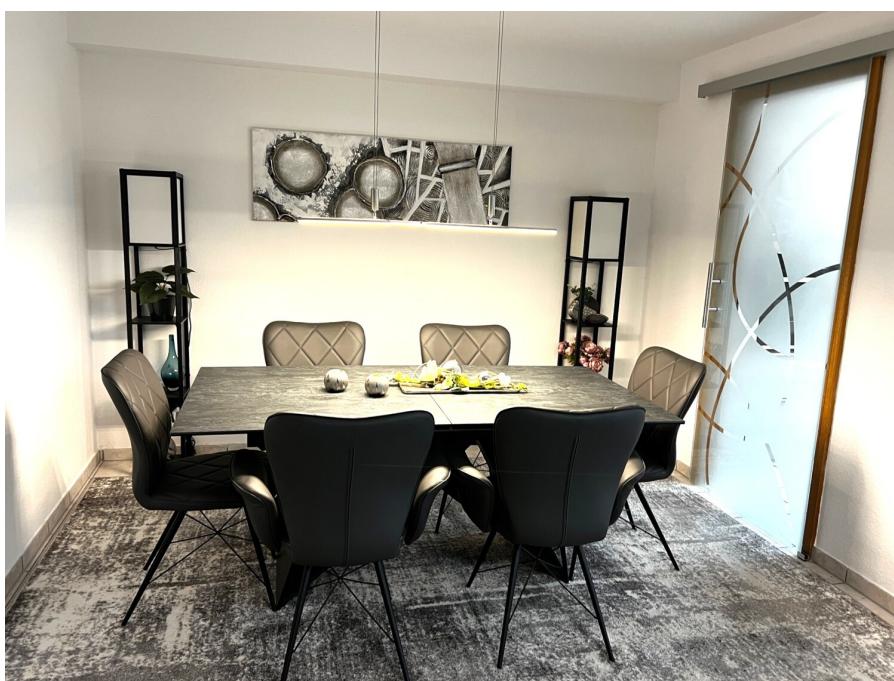
Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



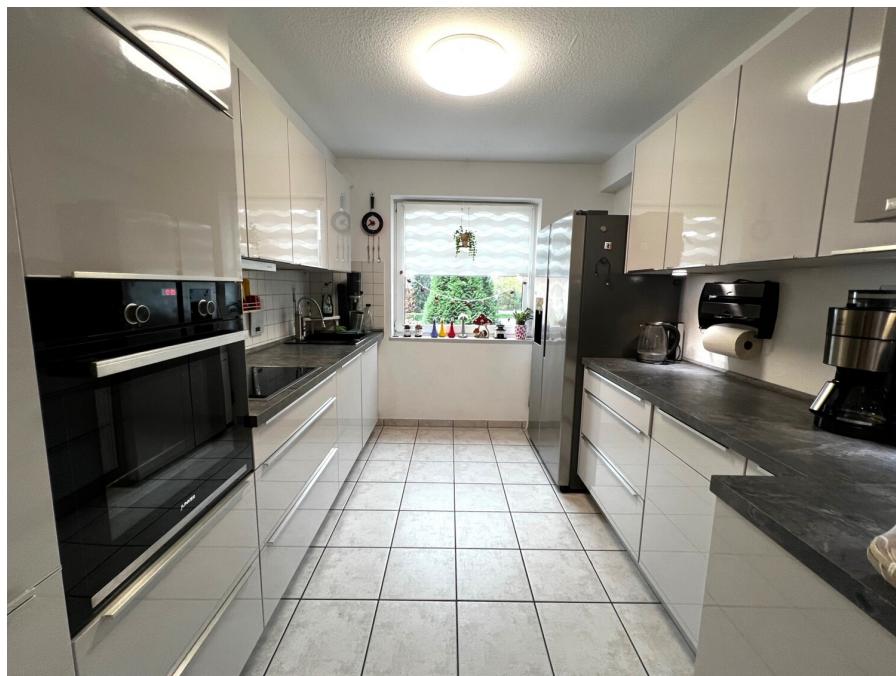
Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



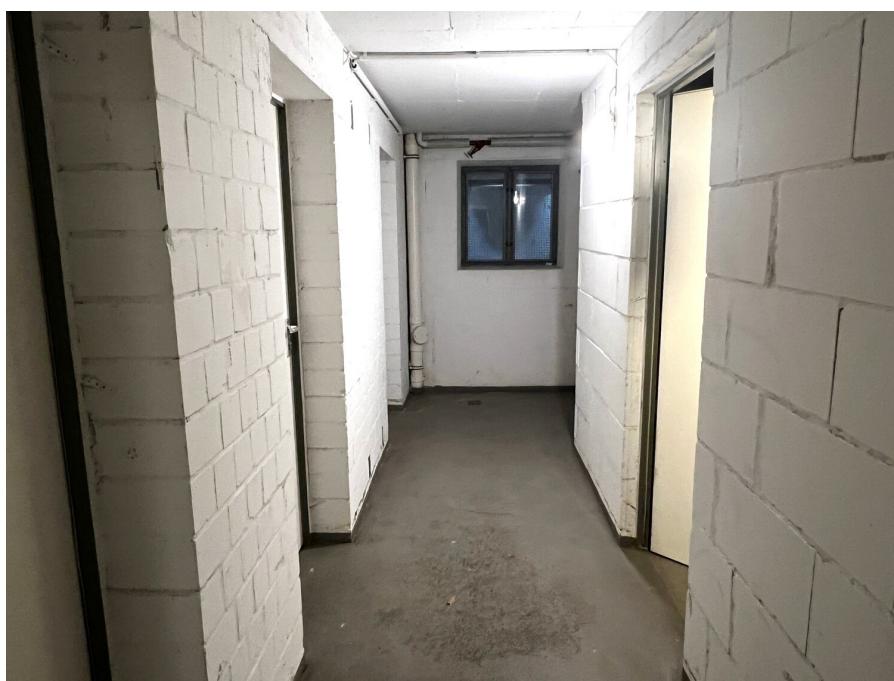
Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



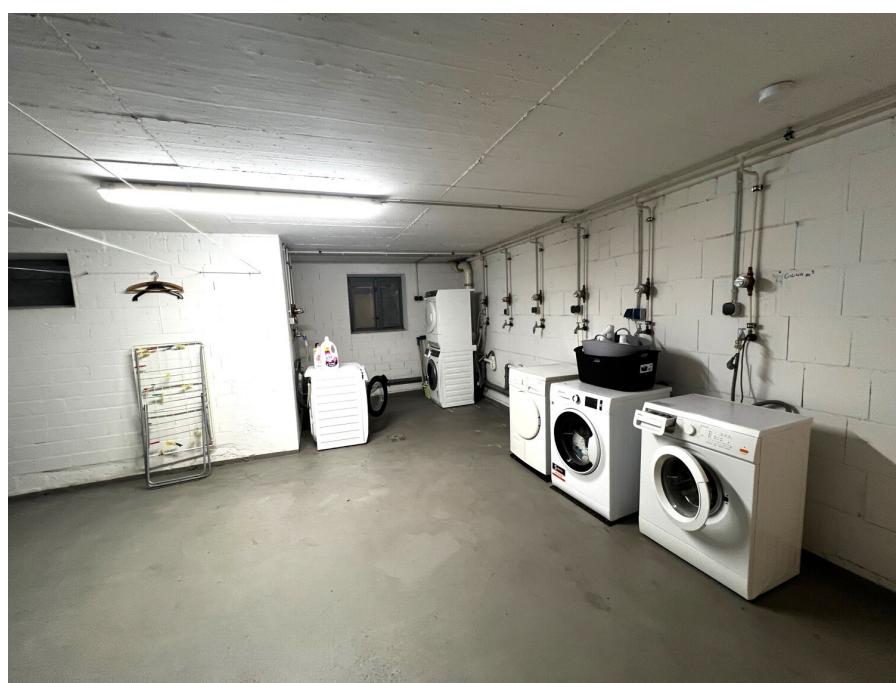
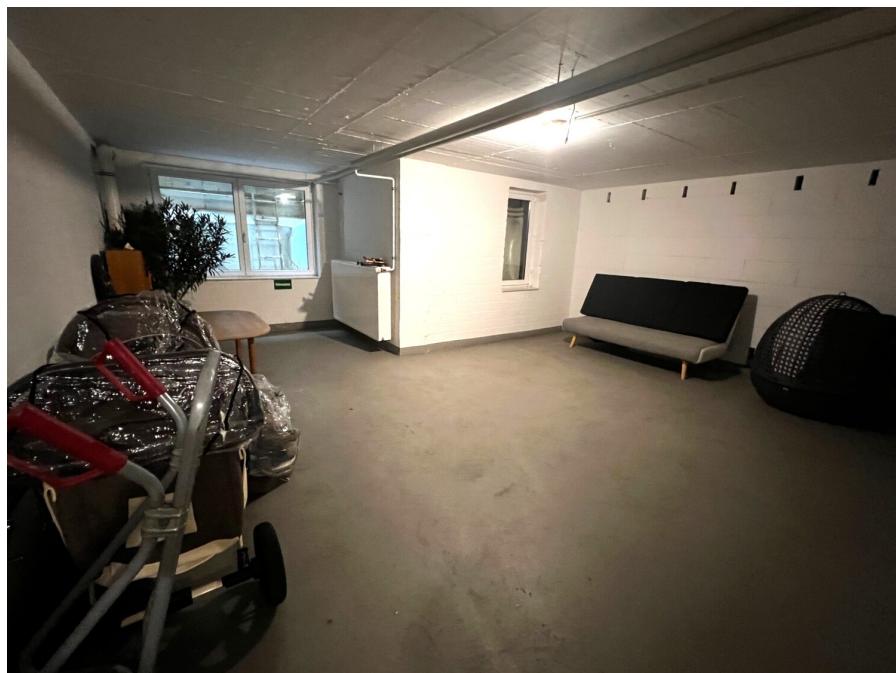
Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



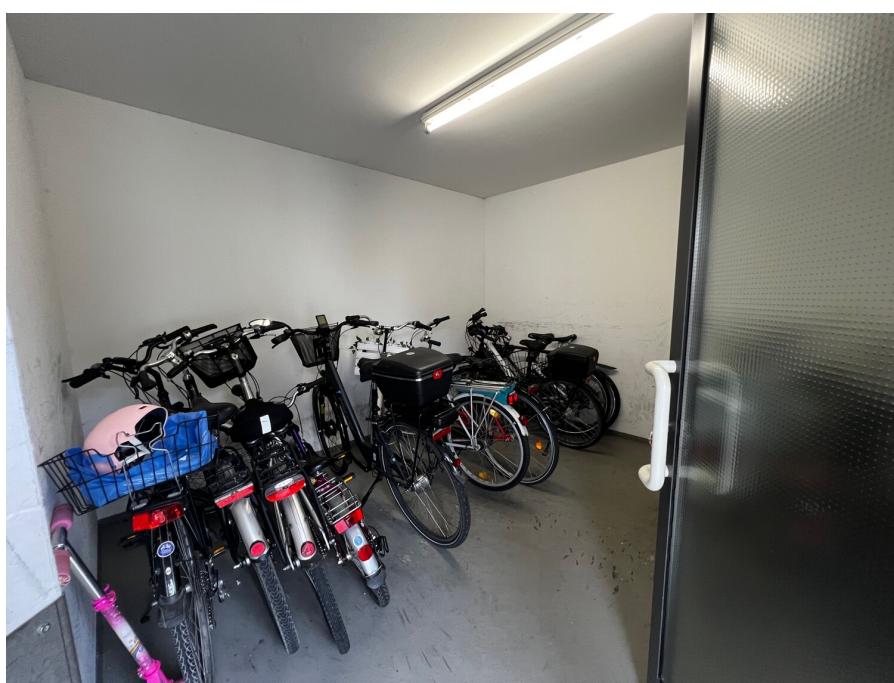
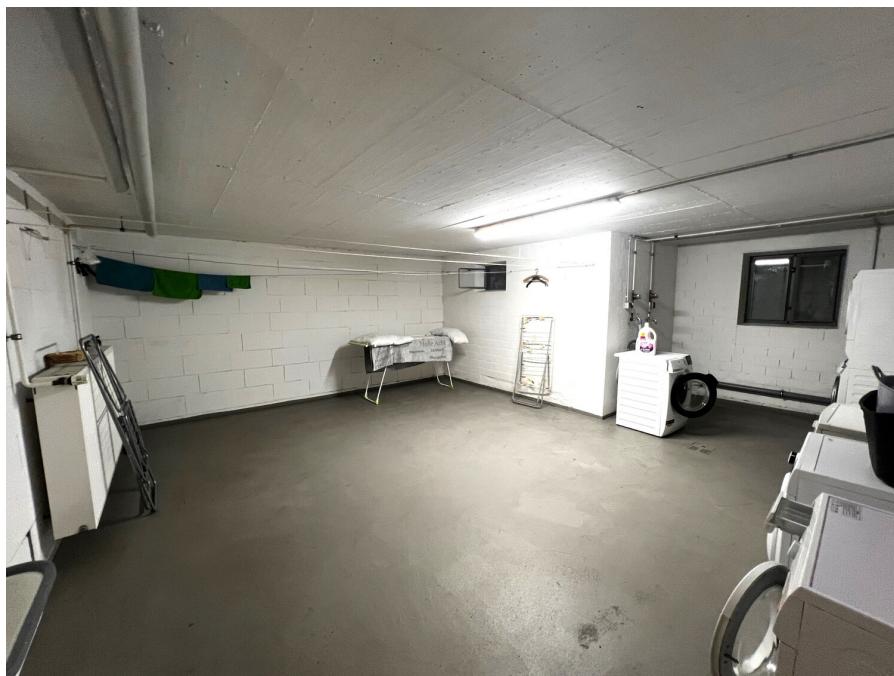
Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà

**VP** | VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung berechnen





**VP** | VON POLL  
IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

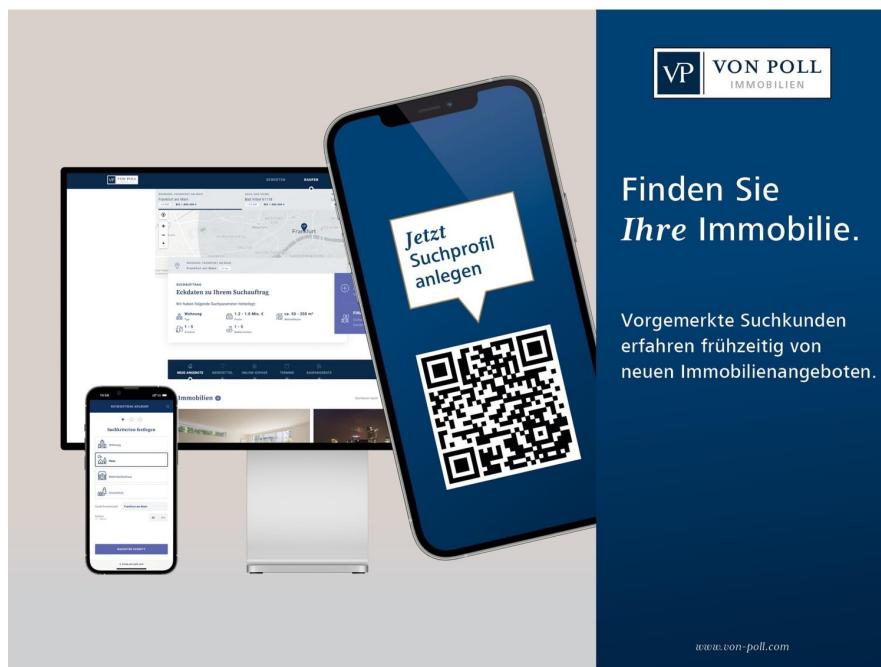
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Iserlohn

★★★★★

Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

**Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine schicke Eigentumswohnung in einer erst 1999 errichteten Wohnanlage (3 Häuser mit 26 Wohneinheiten) in ruhiger Lage am Rande des Naherholungsgebietes Pilsholz.

Die zu erwerbende Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist eine von 8 Einheiten des äußerst gepflegten Mehrfamilienhauses.

Ihr neues Zuhause erreichen Sie über einen großzügigen und hellen Eingangsbereich. Das breite Treppenhaus bietet viel Platz. Die Wohnung selbst verfügt über einen durchdachten Grundriss. Der Flur ist geräumig - Schuhe und Kleidung können hier mühelos in einer Garderobe untergebracht werden. Ein großer Wohn- und Essbereich bietet Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung. Von hier aus gelangen Sie auf den gemütlichen und teils überdachten Balkon, welcher nach Süden ausgerichtet ist und einen herrlichen Blick ins Grüne bietet. Eine elegante Glas-Schiebetür trennt den Essbereich von der lichtdurchfluteten Küche. Die vorhandene Einbauküche ist übrigens Mieter Eigentum und steht nicht mit zum Verkauf. Ihnen stehen ein inneliegende Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss als auch ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum dient zur Unterbringung diverser Haushaltutensilien. Zwei helle und gemütliche Schlafzimmer runden das Raumangebot ab.

Im Kellergeschoss der Immobilie befindet sich Ihr separates Kellerabteil sowie die Gemeinschaftsräume wie die Waschküche oder auch ein allgemeiner Mehrzweckraum. Der gemeinschaftliche Fahrradraum befindet sich ebenerdig direkt neben dem Eingangsbereich, sodass kein Schleppen der Fahrräder mehr notwendig ist.

Zur Info: Zur Wohnung gehören ein Stellplatz, welcher für €2.500 separat zu Buche schlägt. Auch die eigene Garage (mit elektr. Tor) direkt vor der Eingangstür wird mit zusätzlich €5.000 berechnet.

Die besondere Architektur der Gebäude bietet hohen positiven Wiedererkennungswert. Bei der Anordnung der Wohnanlage wurde darauf geachtet, dass Parkplätze und Garagen auf der Nordseite erbaut wurden, damit Balkone und liebevoll gepflegte, großzügige Grünanlagen nach Süden ausgerichtet sind.

In unmittelbarer Umgebung finden Sie ein sehr beliebtes und begehrtes Wohngebiet bestehend hauptsächlich aus Einfamilien- und Reihenhäusern. Im Umkreis von ca. 1,5km befinden sich neben den alltäglich erforderlichen Einrichtungen auch ein Tierpark, Kirchen, Krankenhäuser, Schulen sowie das Rathaus.

Das Haus wird erfolgreich von einer Hausverwaltung bewirtschaftet. Das Hausgeld beträgt €338 (inkl. Instandhaltungsrücklage) pro Monat. Im Moment wird eine Kaltmiete in Höhe von €780 (inkl. Stellplatz & Garage) pro Monat erzielt, die Mieter werden zum

31.12.2025 ausziehen.

In der gesamten Wohnung wird mittels einer wohligen Fußbodenheizung geheizt. Basis ist eine Gas-Zentralheizung. Warmes Wasser wird via Durchlauferhitzer bereit gestellt. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

Für das Jahr 2026 ist ein Glasfaseranschluss geplant.

Sollten Sie die ersten Fakten neugierig gemacht haben, dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Frau Bärbel Retzlaff unter 02371 / 35 19 449.

Ihr Team von VON POLL Immobilien Iserlohn & Lüdenscheid

**Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm**

## **Dettagli dei servizi**

- \* äußerst gepflegte Immobilie aus Baujahr 1999
- \* wohlige Fußbodenheizung
- \* gemütlicher, teils überdachter Balkon mit Südausrichtung
- \* gemeinschaftlich genutzte Waschküche / Trockenraum
- \* gemeinschaftlicher, ebenerdiger Fahrradkeller
- \* eigener Stellplatz (zzgl. €2.500)
- \* eigene Garage mit elektr. Steuerung (zzgl. €5.000)
- \* erfolgte Dachsanierung in 2025

**Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm**

## Tutto sulla posizione

Nur wenige Gehminuten vom Naherholungsgebiet Pilsholz entfernt befindet sich diese äußerst gepflegte Immobilie in ruhiger Lage. Das Zentrum von Hamm ist dennoch in kürzester Zeit erreichbar. Des Weiteren bietet Ihnen Ihr neues Zuhause unmittelbare Anbindung an die B63 und somit an die A2. Öffentlicher Nahverkehr verkehrt in unmittelbarer Nähe.

Das Stadtgebiet ist in die sieben Stadtbezirke Hamm-Mitte, Hamm-Uentrop, Hamm-Rhynern, Hamm-Pelkum, Hamm-Herringen, Hamm-Bockum-Hövel und Hamm-Heessen eingeteilt.

Hamms ältestes Wahrzeichen, die heutige Pauluskirche, ist der zentrale Sakralbau im Herzen der Stadt.

Bis zum Abriss der Isenbeck-Brauerei gehörte das leuchtende, sich füllende Bierglas an der Fassade der Brauerei, dass man – von der Münsterstraße herkommend – schon von weitem sehen konnte, zu den markantesten Punkten der Stadt. Seit 1984 wird der große Glaselefant auf dem Gelände der ehemaligen Landesgartenschau (heute Maximilianpark), der aus der Kohlenwäsche der ehemaligen Zeche Maximilian gebaut worden ist, als ein Wahrzeichen der Stadt gesehen.

Hamm liegt zwischen den Autobahnen A1 und A2. Zusätzlich verläuft die Bundesstraße 63 durch das Stadtgebiet.

**Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 59.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25351067 - 59063 Hamm**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn  
Tel.: +49 2371 - 35 19 449  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)