

Hamm

## Elegante und exklusive Eigentumswohnung am Rande des Naherholungsgebietes Pilsholz

Número da propriedade: 25351067



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

PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 91,08 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Numa vista geral

|                        |                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25351067                                                                                 |
| Área                   | ca. 91,08 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Piso                   | 2                                                                                        |
| Quartos                | 3                                                                                        |
| Quartos                | 2                                                                                        |
| Casas de banho         | 1                                                                                        |
| Ano de construção      | 1999                                                                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2500 EUR (Venda), 1 x Garagem, 5000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 239.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Varanda                                                   |

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 59.80 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 09.08.2033                    | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1999                              |

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



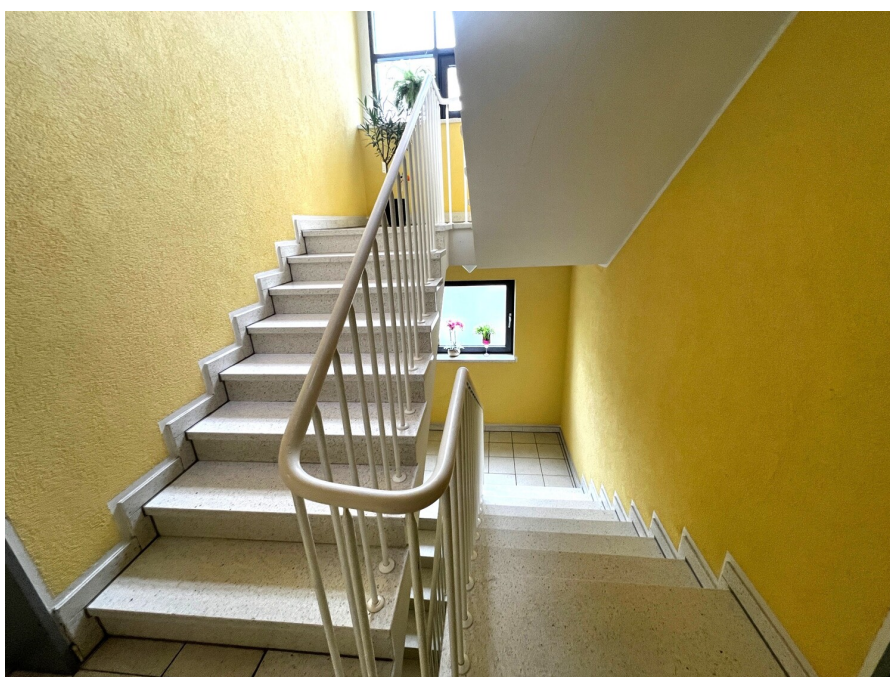
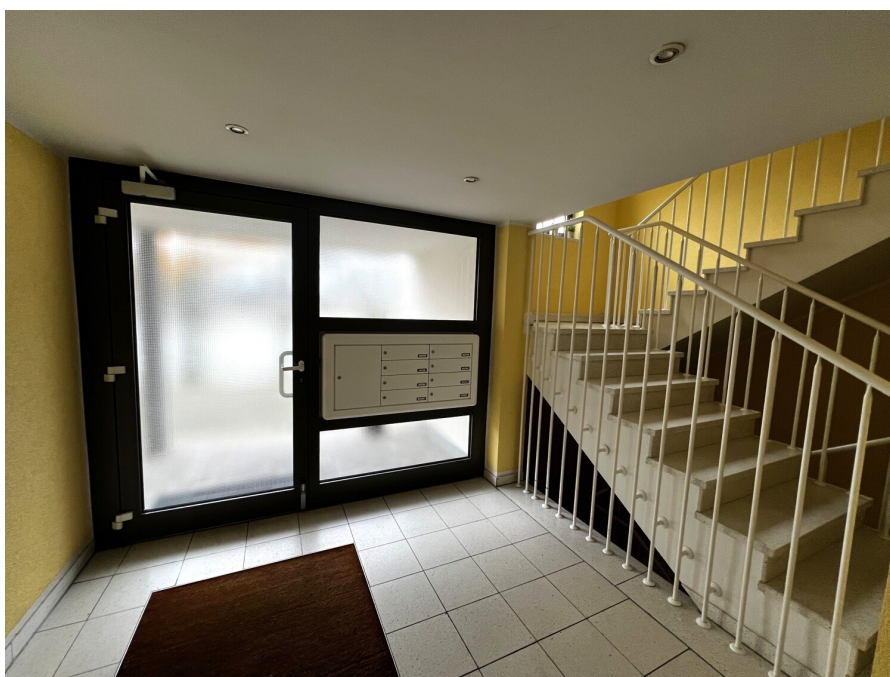
Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



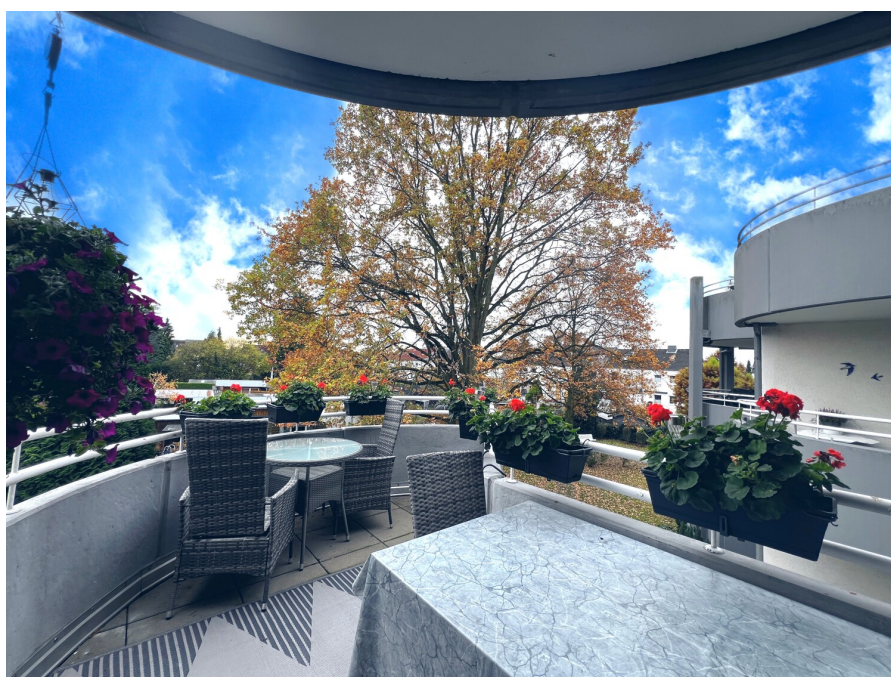
Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



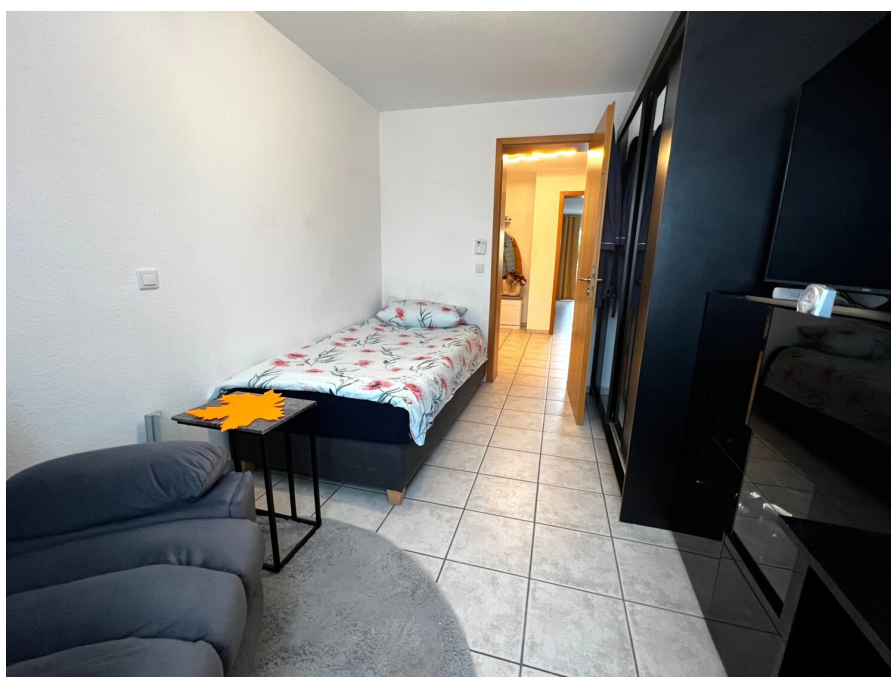
Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



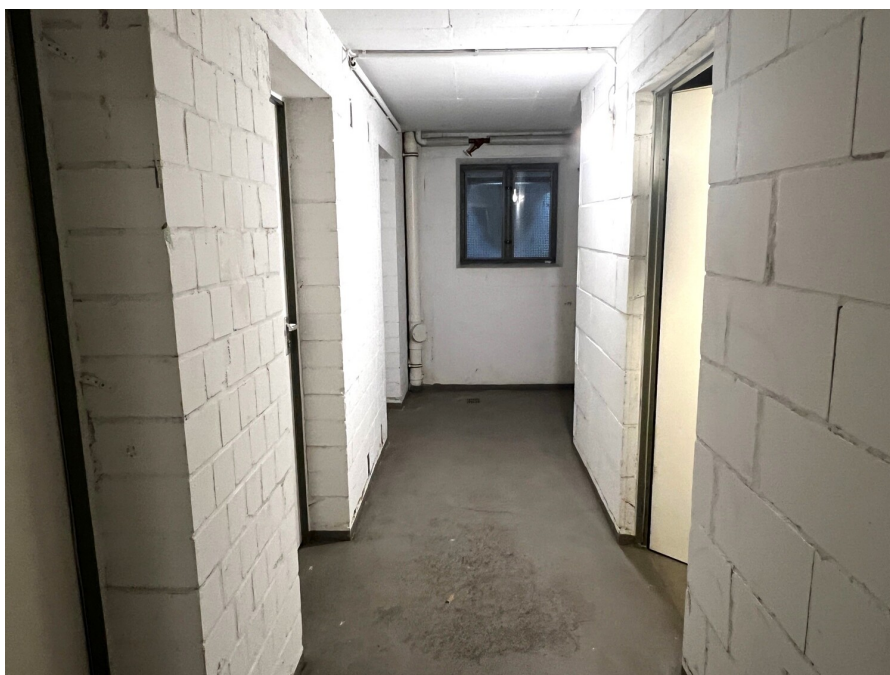
Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



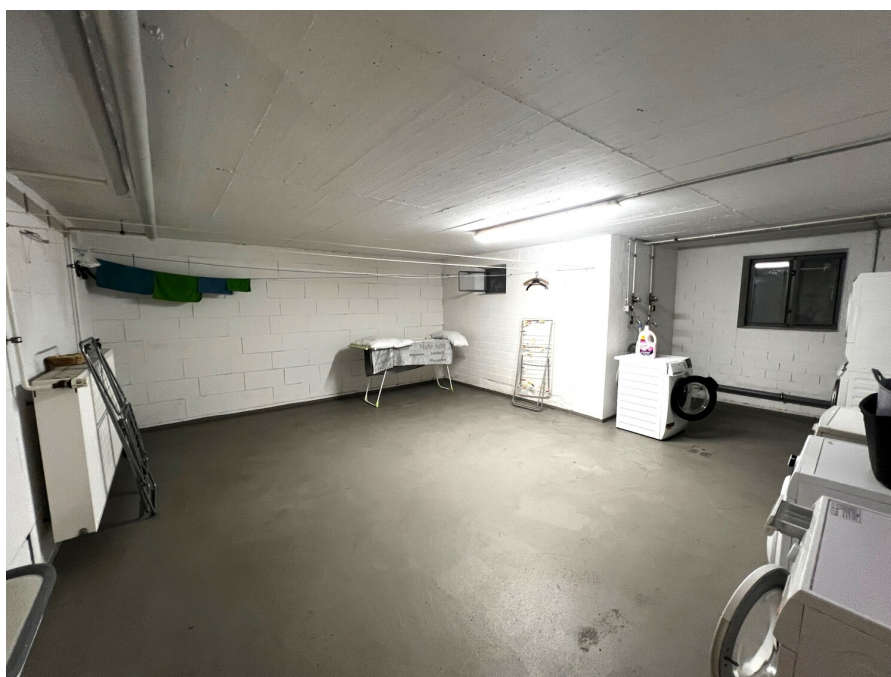
Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



### 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



**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

### 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)

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## O imóvel



**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

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Uma primeira impressão

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 Mietereigentum und steht nicht 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

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Detalhes do equipamento

- \* 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

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Tudo sobre a localização

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. Desweiteren 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.

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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

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

Número da propriedade: 25351067 - 59063 Hamm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn

Tel.: +49 2371 - 35 19 449

E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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