

Hamm

# Modern, stilvoll und bezugsfertig – kernsaniertes Einfamilienhaus mit Garten

*Número da propriedade: 26381009*



**PREÇO DE COMPRA: 639.000 EUR • ÁREA: ca. 181 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 565 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm**

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

Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 26381009                  |
| Área                   | ca. 181 m <sup>2</sup>    |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 6                         |
| Quartos                | 3                         |
| Casas de banho         | 2                         |
| Ano de construção      | 1963                      |
| Tipo de estacionamento | 1 x Car port, 1 x Garagem |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 639.000 EUR                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                  |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernização / Reciclagem   | 2017                                                                        |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 41 m <sup>2</sup>                                                       |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 113.50 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 07.05.2036          | Classificação energética                                 | D                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1963                     |

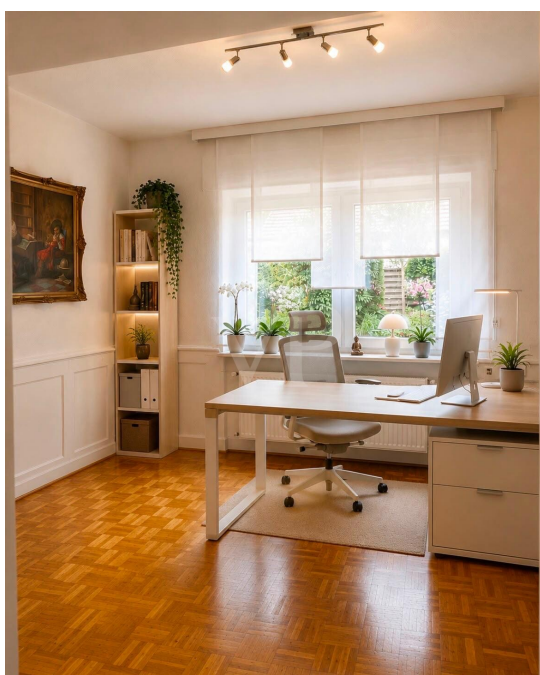
Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm

## O imóvel



Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm

## O imóvel



**Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm**

## Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ursprünglich im Jahr 1963 errichtete Immobilie wurde im Jahr 2017 mit viel Liebe zum Detail und hohem Qualitätsanspruch umfassend kernsaniert. Entstanden ist ein modernes Wohnhaus, das zeitlose Eleganz, durchdachte Funktionalität und energieeffiziente Technik harmonisch miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einem großzügigen und offenen Wohnkonzept. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Große Fensterflächen schaffen eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Der stilvolle Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre.

Die hochwertige Küche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Zusätzlich steht eine separate Back-up-Küche zur Verfügung – ideal für aufwendige Kochabende, Familienfeiern oder die diskrete Vorbereitung von Speisen.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein komfortabler Schlafbereich mit integrierter Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Das großzügige Ankleidezimmer bietet viel Stauraum und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort. Ein separates Home-Office schafft optimale Voraussetzungen für modernes Arbeiten von zu Hause.

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen. Die überdachte Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und geht nahtlos in den liebevoll gepflegten, eben angelegten Garten über – ein idealer Ort für Familien, Gartenliebhaber oder gesellige Grillabende.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen Carport-Stellplatz, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Eine Gas-Zentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung, während die installierte Photovoltaikanlage einen wertvollen Beitrag zur Energieeffizienz leistet und die laufenden Energiekosten reduziert.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, moderne Technik und ein durchdachtes Raumkonzept mit einem stilvollen Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Paare oder Familien, die ohne Renovierungsaufwand direkt einziehen und das Leben genießen möchten.

**Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm**

## **Detalhes do equipamento**

**Highlights auf einen Blick:**

- Bezugsfertiger Zustand ohne RenovierungsbedarfBaujahr 1963
- Umfangreiche Kernsanierung im Jahr 2017
- Gehobene Ausstattung
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Große Fensterfronten mit viel Tageslicht
- Stilvoller Kamin
- Split-Klimaanlage
- Hochwertige Einbauküche sowie separate Back-up-Küche
- Klimaanlage im Schlafbereich
- Großzügiges Ankleidezimmer
- Separates Home-Office
- Überdachte Terrasse
- Liebevoll angelegter, ebener Garten
- Photovoltaikanlage
- Gas-Zentralheizung
- Garage und Carport-Stellplatz

**Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Hammer Stadtteil Westtünnen. Die Brehmstraße ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen Nachbarschaft – ideale Voraussetzungen für Familien, die ein ruhiges und dennoch gut angebundenes Zuhause suchen. Besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur für Familien: Die Dietrich-Bonhoeffer-Schule befindet sich in fußläufiger Entfernung, sodass Kinder den Schulweg bequem und sicher zurücklegen können. Kindergärten und weitere Betreuungsangebote sind ebenfalls im Stadtteil vorhanden.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister in der näheren Umgebung zur Verfügung. Auch zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sowie Spielplätze und Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität und bieten Kindern viel Platz zum Spielen und Entdecken.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A2 sind die Hammer Innenstadt, Dortmund, Unna und das gesamte Ruhrgebiet schnell erreichbar. Gleichzeitig bestehen gute Busverbindungen in die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile.

Westtünnen verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur. Ein neuer Bahnhaltepunkt ist in fußläufiger Entfernung und bringt Sie schnell nach Dortmund, Münster oder Paderborn. Die Kombination aus kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

**Número da propriedade: 26381009 - 59069 Hamm**

## **Pessoa de contacto**

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

**André Wieneke**

---

**Morgenstraße 22, 59423 Unna**

**Tel.: +49 2303 - 91 83 10**

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

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

---

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