Zeitlos, charmant, modern: Riesiger Wohntraum in Hamm-Mitte

Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien

Schwelme Immobilien
Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten	
Objektnummer	20067-HM198_W
Wohnfläche	293 m²

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

Objektbeschreibung

Zeitlos, charmant, modern: Riesiger Wohntraum in Hamm-Mitte Willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus, das im Jahr 1920 erbaut wurde und sich auf einem überschaubaren Grundstück von 230 Quadratmetern in einer ruhigen Wohngegend in der Anton-Voss-Straße befindet. Dieses historische Gebäude besticht durch seinen zeitlosen Charme und die liebevollen Sanierungsarbeiten, die es heute in einen zeitgemäßen Wohntraum fürs Generationenwohnen oder auch das großzügige Wohnen für eine Familie verwandelt haben. Was wollen SIE? Mit einer Gesamtwohnfläche von angenehmen 220 Quadratmetern, einem Balkon und einer Terrasse, die nach Osten ausgerichtet sind, bietet dieses Haus sowohl für Familien als auch für Investoren vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ihr Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt über insgesamt sieben geräumige Zimmer – die meisten mit gemütlichem Bodenbelag ausgestattet. Im Erdgeschoss, dem Herzstück des Hauses, finden Sie ein helles und großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie eine voll ausgestattete moderne Küche, die separat vom Wohnbereich liegt. Ein schönes Schlafzimmer ergänzt die Etage. Die großen Fenster im Wohnzimmer sorgen für eine angenehme Belichtung und verleihen dem Raum eine behagliche Atmosphäre. Von der Küche aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse, die sich perfekt für gemütliche Abende im Freien eignet. Maisonette-Wohnung im I. Obergeschoss – massig viel Platz! Das erste Obergeschoss beherbergt direkt zu Anfang einen ausgesprochen großen Dielenbereich, der ideal als Esszimmer genutzt werden kann, denn die Küche und der Ausgang zum Balkon schließen sich direkt an. Der zweite große Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen, ein großes Bad mit Eckdusche und eine Wendeltreppe ins zweite Obergeschoss ergänzt die Etage, die durch einen kleinen Abstellraum komplettiert wird. Die geräumigen Zimmer bieten ausreichend Platz für eine Familie oder können individuell gestaltet werden. Im oberen Bereich dieser toll geschnittenen Maisonette-Wohnung befinden sich insgesamt vier weitere Schlafzimmer, wovon eines als Durchgangszimmer gestaltet ist und auch den Zugang zur Wendeltreppe beherbergt. Das schmale aber moderne Familienbad mit Badewanne gewährt kurze Wege. Der Verzicht auf Dachschrägen verleiht den Räumen hier oben eine besondere Großzügigkeit. Dachschrägen gibt es dann ein Stückchen weiter oben, denn zusätzlich bietet das Haus einen großzügigen Spitzboden, der als Stauraum oder nach Bedarf zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden kann.

Lage

Lebendig, nah, urban: Leben in Hamm-Mitte Hamm Mitte ist ein lebendiger Stadtteil im Herzen von Hamm, der sich durch eine Mischung aus urbanem Flair und einen Hauch von Geschichte auszeichnet. Ihr Stadtteil liegt im Zentrum von Hamm in Nordrhein-Westfalen. Er erstreckt sich entlang der Bahnlinie von Hamm Hauptbahnhof und ist somit hervorragend an den regionalen und überregionalen Verkehr angebunden. Die Autobahnen A1 und A2 sind schnell erreichbar, was die Anbindung an umliegende Städte wie Dortmund und Münster erleichtert. Hamm Mitte bietet eine umfassende Infrastruktur, die alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens abdeckt. Sie finden hier zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten, was die Lebensqualität für Familien besonders attraktiv macht. Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls gut ausgebaut, mit verschiedenen Arztpraxen und einem Krankenhaus in der Nähe. Noch schöner: Hamm-Mitte bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Der Maxipark, ein großer Park mit zahlreichen Grünflächen, Spielplätzen und einem schönen Rosengarten, lädt zum Entspannen ein. In der Innenstadt finden Sie zudem eine Vielzahl von Restaurants, Cafés und Bars, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Der grüne Teil von Hamm beginnt hier: Fußläufig lässt sich einiges erreichen: ob Freizeitspaß im beliebten Maximare, die Uni oder Naturerlebnis am Ahseteich, auf dem Burghügel Mark oder die Hundewiese am Oberlandesgericht: alles erreichen und erleben Sie schnell zu Fuß! Das Stadtzentrum inklusive Allee-Center und Cineplex erreichen Sie im Nu. Übrigens: Ein Besuch im dortigen Gustav-Lübcke-Museum ist ein Muss für jeden Kunstliebhaber. Kurzum: Hamm Mitte ist ein lebendiger und gut angebundener Stadtteil, der eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Annehmlichkeiten für seine Bewohner bietet. Egal, ob Sie Ruhe oder Abwechslung und Action suchen: Hamm Mitte hat für Sie garantiert viel zu bieten.

Ausstattung

Historischer Charme trifft modernen Komfort Dieses Zweifamilienhaus wurde liebevoll saniert und ist in einem ausgezeichneten Allgemeinzustand. Die Bäder wurden in den vergangenen 25 Jahren saniert und verfügen über hochwertige Sanitäranlagen sowie stilvolle Fliesen. Die Gas-Zentralheizung wurde erst im Jahr 2023 erneuert. Die gesamte Immobilie zeugt von einer gelungenen Kombination aus historischem Charme und modernem Komfort. Die Holzböden verleihen den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Es eignet sich perfekt für zwei Generationen, die unter einem Dach leben möchten, ohne auf Privatsphäre verzichten zu müssen. Alternativ kann es auch wieder zu einem Drei-Familien-Haus umgebaut werden, um zusätzliches Einkommen durch Vermietung zu generieren. Eine Einzelnutzung ist ebenso denkbar und bietet viel Platz für individuelle Entfaltung. Kurzum: Mit diesem historischen Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1920 erwerben Sie ein wahres Juwel mit zeitlosem Charme und modernem Komfort. Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und der gute Sanierungszustand machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum begeistern.

Sonstiges

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs erstellt, gültig bis 01.10.2033 Baujahr des Gebäudes: 1920, Baujahr der Anlagentechnik 2023, Energieträger: Erdgas, Energieverbrauchskennwert:277,70 kWh/(m²*a), Energieeffizienzklasse: H 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

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

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-Exposès 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: ✔vertrauensvoller 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 (Wib24) 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!

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.

WIB24
WESTDEUTSCHE
IMMOBILIENBÖRSE e.V.

© Copyright Westdeutsche Immobilienbörse e.V.