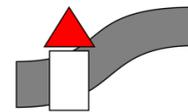


## Groß, elegant und hochmodern: Weiß verklinkerter Haustraum in Hamm Braam-Ostwennemar!



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 20067-HO210\_W

Wohnfläche 669 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Hochglanz trifft Gemütlichkeit, Platz trifft Kreativität, Moderne trifft Wohnlichkeit: all das ist Ihr neues, wunderschön verlinkertes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Hamm Braam-Ostwennemar. Denn tatsächlich: Ihr hochmoderner Bau aus dem Jahre 2006 überzeugt mit einem satten Platzangebot drinnen wie draußen. Kurzum: hier können sich anspruchsvolle Paare und Familien auf 233 Quadratmetern Wohnfläche ein herrlich schönes Plätzchen für ihre Zukunft schaffen. Aber mal ehrlich: dank der Größe haben wir es hier eher mit einem Platz als mit einem Plätzchen zu tun. In Zahlen bedeutet das: Drei Etagen, fünf Zimmer und noch viel mehr Wohnideen. Welche haben Sie? Hereinspaziert in Ihr neues Paradies aus Klinker, Stein und glasklarer Zukunftsvision. Ihre großzügige Diele erwartet Sie mit tollem Hochglanz-Boden und einer eleganten Flügeltür, die sofort den Blick in den riesigen Wohnbereich Ihres Hauses freigibt. Groß und offen geplant überzeugen die satten Quadratmeter mit einem tollen Lichtkonzept, viel bodentiefer Fensterfläche und einem stattlich großzügigen Wohngefühl. All Ihre Lebensbereiche dürfen hier zukünftig symbiotisch zusammenfließen, denn sowohl der Essbereich wie auch ein großer Arbeits- bzw. Bürobereich können in Ihr Wohnherz integriert werden. Die geschwungene Treppe nach oben dient dabei sowohl als Fußweg ins Obergeschoss wie auch als edles Stilobjekt, das dem Raum noch mehr Tiefe und Besonderheit verleiht. Galerie oder Loft? Einfach beides! Abgeschlossen wird das Erdgeschoss durch die Küche, die zwar auch über den Flur erreichbar ist, sich aber auch dem Essbereich öffnet und dadurch eine wunderbare Ergänzung des beinahe loftartigen Grundrisses dieser Etage darstellt. Übrigens: sie ist auf Wunsch gratis zu übernehmen! Die herrlich, tief überdachte Terrasse, die sowohl vom Wohn- wie auch vom Essbereich erreichbar ist, bildet den Anfang Ihres Außenwohnzimmers, das Sie mit über 600 Quadratmetern Grundstück zukünftig vielseitig genießen können. Über die Treppe flanieren Sie zunächst in die offen und hell gestaltete Galerie Ihrer Schlafetage, die Sie direkt mit einer herrlich großen Bibliothek begrüßt. Was für ein traumhafter Raum zum Lesen und Entspannen, von dem aus Sie sogar auf die schöne Loggia spazieren können! Wofür nutzen SIE ihn? Insgesamt drei großzügige Schlafräume bilden den Hauptteil dieser Etage, die im großzügigen und hochmodernen Familienbad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne, umhüllt von wahnsinnig viel Platz, ihren Abschluss findet.

## Lage

Kein Kompromiss, sondern die ideale Verbindung: Ihr Zuhause am Kirchweg in Hamm Braam-Ostwennemar Hand aufs Herz: Manche Stadtteile stellen nicht einfach einen Kompromiss dar, sondern vielmehr eine perfekte Kombination. Genau das trifft auf Ihr neues Zuhause in Hamm Braam-Ostwennemar zu, das mit seiner hervorragenden Lage, der angenehmen Ruhe und der Zentralität punktet. Ihr Haus selbst steht übrigens in zweiter Reihe und erhält dadurch in puncto Ruhe direkt die doppelte Punktzahl! Ihr Stadtteil, der dem Bezirk Uentrop angehört, liegt im Osten des Hammer Stadtzentrums und bietet Ihnen zukünftig ein erstklassiges Wohnumfeld mit einer bestens ausgebauten Infrastruktur. Hier, am Rande des schön-idyllischen Datteln-Hamm-Kanals, residieren Sie in einer exklusiven und begehrten Gegend, die vor allem durch ihre Ruhe besticht. Und dennoch: In wenigen Minuten erreichen Sie von hier aus sowohl das Stadtzentrum als auch das lebhafteste und beliebteste Viertel Werries. Besonders reizvoll sind auch die grünen Bereiche des Stadtteils, wie etwa der Marker Burghügel. Ruhe, Entspannung und noch so viel mehr! Klar ist: die Bewohner von Braam-Ostwennemar schätzen eher die ländliche Anbindung als den urbanen Trubel, die vielfältigen Fahrrad- und Wanderwege sowie die unmittelbare Nähe zur Natur. Doch auch der angrenzende Maximilianpark in Werries ist nicht weit entfernt, ebenso wie die Maximare Erlebnistherme. Für den Einkaufsbedarf befindet sich ein Netto-Markt gleich um die Ecke. Apotheken, Banken, Arztpraxen und kleine Einzelhandelsgeschäfte tragen zur Auflockerung des Stadtbildes bei. Auch gut: über die Kreisstraße ist Hamm-Mark mit der Innenstadt sowie den Stadtteilen Werries und Uentrop bestens verbunden. Und: Der öffentliche Personennahverkehr bietet die Linien 6 und 18 an, die in Richtung Hamm und Werries führen. Perfekt, oder?

## Ausstattung

Mehr Platz? Wir hätten da noch was! Noch schöner: auch der Spitzboden Ihres Hauses ist komplett ausgebaut und bietet Ihnen zwei weitere urige Zimmer mit gemütlichen Schrägen inklusive Klimaanlage, einen Abstellraum und – noch besser: ein zusätzliches Bad! Draußen setzt sich die Eleganz des Innenbereiches fort, denn mit einem liebevoll gepflegten, eingewachsenen Garten, einem Grillplatz und viel Platz wird selbst die größere Familie für jeden das ideale Sommer-Sonnen-Plätzchen finden. Die große Doppelgarage und zwei Stellplätze machen das Angebot dann auch für Autoliebhaber mit vielen Gästen beliebt.

## Sonstiges

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt, gültig bis 11.11.2033, Baujahr des Gebäudes: 2006, Baujahr der Anlagentechnik: 2013, Energieträger: Erdgas, Energiebedarfskennwert: 113,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieeffizienzklasse: D 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: ✓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!































