

Exposé

Hamm-Heesen: Attraktives
Reihenmittelhaus als Niedrigenergiehaus
in ökologischer Siedlung,
Energieeffizienzklasse A, mit Stellplatz



Eingangsbereich



Eckdaten

Baujahr:	ca. 2002
Bauart:	Holzhaus
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Erschließung:	voll erschlossen
Marktsegment:	Bestandsimmobilie
Verwendungszweck:	Wohnen
Zustand:	gepflegt
Derzeitige Nutzung:	frei
letzte Modernisierung:	2024
Wohnfläche:	ca. 111 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 331 m ²
Geschosse:	2

Eckdaten

Zimmer:	4
Möblierung:	Einbauküche
Garten:	eigener Garten
Fenstertyp:	Holz/Isolierglas
Dachform:	Pultdach
Dachdeckung:	Dachpfannen/-ziegel
Energieausweis:	verbrauchsorientiert
Ausstellungsdatum:	28.01.2025
Baujahr lt. Energieausweis:	2002
Energiestandard:	Niedrigenergie
Endenergieverbrauch:	41,22 kWh/(m ² -a)
	Warmwasser enthalten
Energieeffizienzklasse:	A
Heizung:	Blockheizkraftwerk
Hauptenergieträger:	Fernwärme
Fußbodenbelag:	Fliesen, Laminat, Parkett, Vinyl
Kaufpreis:	295.000,00 EUR
Käuferprovision:	2,99 % inkl. ges. MwSt.

Essbereich mit Küche



Ausstattung

- Wohnfläche: ca.111 m²
- Grundstücksfläche vom Kaufgrundstück ca. 122 m² + Stellplatz 13m²
- + 196 m² Miteigentumsanteile/ Gesamtfläche 331m²
- Fernwärmanlage aus 2002
- Erneuerung der Fernwärmeregung im Haus in 2024
- Terrasse mit Überdachung
- Stromanschluss auf der Terrasse und im Gartenhaus vorhanden
- EG: Wohn-/Esszimmer mit Vollparkett. Gäste WC mit weißen Fliesen
- OG: Design-Fußboden (Vinyl) im Flur, Elternschlafzimmer, Kinder/Arbeitszimmer, Abstellkammer, Bad mit weißen Fliesen
- DG: ausgebaute Galerie/ Kinderzimmer mit Laminat
- Garten, Terrasse, hochwertiges Gartenhaus
- Stellplatz auf dem Siedlungsparkplatz
- Baujahr 2002
- 2024 Außenanstrich
- Satteldach/-Pulldach zum Teil begrünt
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Sofort beziehbar
- Für die Pflege der Grünanlagen, Schneedienst, Verwalterkosten und zugepachtetes Grundstück , fällt ein Hausgeld von ca. 79 Euro monatlich an.
Somit werden Rücklagen gebildet die eine Immobilien GmbH verwaltet.
- gepachtete Grünfläche auf dem Grundstück beträgt 21m² zu 11,48€ Pacht pro Monat (137,72€ Pacht im Jahr).

Küche mit Eingangsbereich



Objektbeschreibung

Das in Holzbauweise errichtete Reihenmittelhaus ist ein Niedrigenergiehaus aus dem Jahr 2002. Es liegt ruhig in einer schön begrüneten, ökologischen Siedlung. Diese in sich geschlossene Wohnsiedlung wird mit Fernwärme versorgt und hat einige gemeinschaftliche Einrichtungen, z.B. ein Kinderspielplatz, Grünflächen und Wegeflächen. Hierfür wurde von den Eigentümern eine Hausverwaltung beauftragt. Im Ökologischen Baugebiet "Hoher Weg" in Hamm-Heesen sind Ende der 90er Jahre 120 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 3 ha entstanden. Diese Siedlung war eines der ersten größeren Siedlungsbauvorhaben in Hamm, die von Beginn an unter vorrangig ökologischen Gesichtspunkten geplant wurden und hatte damit eine Vorbildfunktion für die ökologische Ausrichtung zukünftiger Baugebiete. Das gesamte Wohngebiet ist als Spielstraße eingerichtet.

Das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² wurde 2002 auf einer Grundstücksfläche von ca. 122 m² + Stellplatz 13m² errichtet. Eine dazu gepachtete Grünfläche auf dem Grundstück beträgt 21m² zu 11,48€ Pacht pro Monat (137,72€ Pacht im Jahr). Die Miteigentumsanteile sind 196m² an Grünflächen, Gemeinschaftswegen und Spielplatz. So das, dass komplette Kaufgrundstück über 331m² verfügt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Betreten Sie das Haus über einen überdachten Haupteingang mit zwei geschlossenen Abstellräumen. In einem dieser Räume befindet sich die Haus und Fernwärmetechnik, sowie ein Anschluss für Ihre Waschmaschine. Der zweite Raum dient als Vorratsraum oder Abstellraum für Diverses. Für Ihre Fahrräder und Mülltonnen steht ein Holzraum vor dem Haus zur Verfügung.

Über die Diele im Erdgeschoss erreichen Sie den Wohn-/Essbereich, der komplett mit Echtholz-Parkett ausgelegt ist. Zwei bodentiefe Fenster, mit Blick auf die schön angelegte überdachte Terrasse und den kleinen Ziergarten verleihen dem Raum eine sehr warme, gemütliche Atmosphäre. Alle Fenster in diesem Haus haben Holzfensterrahmen mit Isolierverglasung. Ein im schlichten Weiß gehaltenes Gäste-WC und eine Nische für Ihre Garderobe, rundet das Raumangebot in dieser Etage ab.

Im Obergeschoss befindet sich ein lichtdurchflutetes, geräumiges Elternschlafzimmer mit schönem Blick ins Grüne und ausreichendem Platz für Ihre Kleiderschränke. Ein Kinder-/ oder Arbeitszimmer schließt sich an. Das vorhandene Taglichtbad mit Badewanne ist neutral in Weiß gehalten und stammt aus dem Baujahr des Hauses. Ein kleiner Abstellraum zweigt vom Flur ab und bietet Platz für Ihren Staubsauger, Koffer und diverser. Das Obergeschoss ist bis auf das Bad mit hochwertigem Design-Vinyl-Fußboden ausgestattet. Im Dachgeschoss finden sie eine ausgebaute Galerie mit Ausblick auf das begrünte Dach. Durch das begrünte Dach entfallen hier die Kosten für Niederschlagswasser. Die Rolläden sind hier elektrisch betrieben und der Boden ist mit Laminat ausgelegt.

Ein Stellplatz außerhalb des Wohngeländes komplettiert unser Angebot. Das Haus kann zum Be- und Entladen für Ihre Einkäufe angefahren werden.

Unser neues Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand und bereit für einen schnellen Einzug.

Gerne überzeugen wir Sie vor Ort von dieser Immobilie.

Bitte vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Küche



Lage

Im ökologischen Baugebiet Hoher Weg in Hamm-Heessen sind Ende der 90er Jahre 120 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 3 ha entstanden. Es ist bis heute die zweitgrößte Holzbausiedlung in NRW. Sie ist Vorbild für spätere Bauobjekte im Stadtgebiet. Zentrale Stellplätze finden sich am Rand der Siedlung. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Stadtbezirk gibt es Kitas, Grundschulen, Hauptschulen, Real und Gymnasium.

Auch bietet Hamm Heessen einige schöne Freizeitbeschäftigungen. Als da wären die Waldbühne, Schlösser, Kirchen. Das Freizeitbad Maximare lädt auch zum Verweilen ein.

Ärzte und Krankenhäuser finden Sie in unmittelbarer Nähe.



Essbereich mit Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gäste WC



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Kinder/Arbeitszimmer



Kinder/Arbeitszimmer



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Treppenhaus ins Dachgeschoss



Galerie Dachgeschoss



Galerie Dachgeschoss



Terrasse



Terrasse mit Überdachung



Gartenansicht



Garten mit Gartenhaus



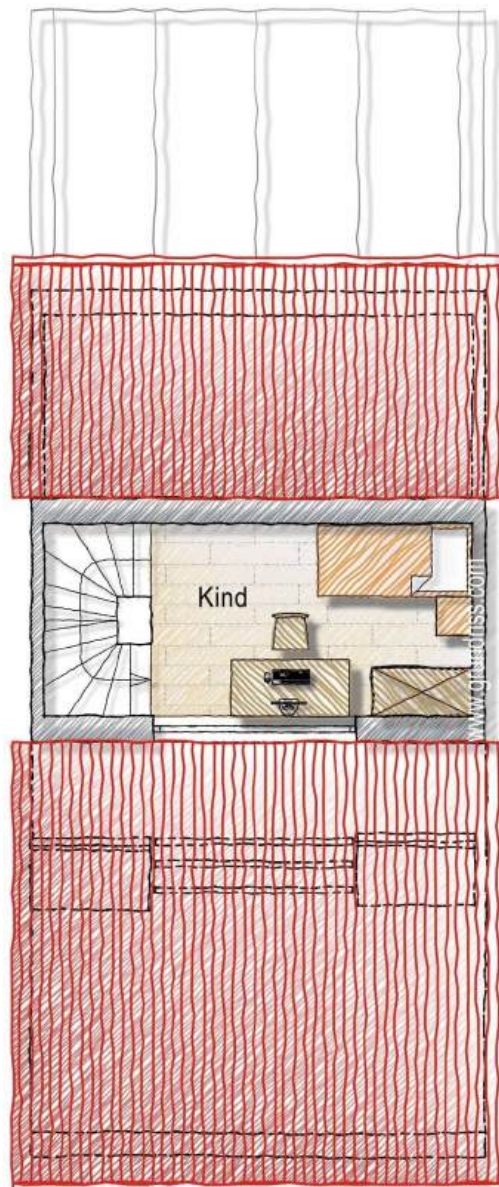
Gartenansicht von oben



Grundriss EG - nicht maßstabsgetreu



Grundriss OG - nicht maßstabsgetreu



Ihre Ansprechpartnerin:

Petra Günster-Rosenbaum
Tel.: 02303-672 9580
Mobil: 0173-845 0745
E-Mail: pguenster@günster-immobilien.info

Notizen

Hinweis:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages sind Provisionen zu zahlen. Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der Gebühr. Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten. Es gelten die zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Alle Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben:

Das Immobilienangebot der Fa. Günster Immobilien und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch Günster- Immobilien erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden. Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen. Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt. Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme:

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten. Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch :

Die Tätigkeit der Maklerfirma Günster-Immobilien ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitvermittlung durch Günster Immobilien ist ausreichend. Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht,

sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht. Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..) Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner. Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten. Bei Privaten Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Gerichtsstand Unna.