

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamm

### Gut ausgestattetes Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage



Objekt-Nr. OM-326741

### Einfamilienhaus

Verkauf: **505.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Rode

59063 Hamm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	351,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	120,38 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkaufen hiermit ein Freistehendes Einfamilienhaus in gehobener Wohnlage in Hamm Berge.

Das Haus wurde in den Jahren 2003 und 2004 erbaut, ist voll unterkellert, verklindert und hat eine direkt angrenzende Garage mit Zugang zum Keller.

Ausgestattet ist das Haus mit zwei Kaminöfen für Festbrennstoffe, zwei Badezimmern und einem Gäste-WC im EG.

Verbaut ist eine Heizung in Niederbrennwerttechnik der Firma Viessmann, revidiert in 2023.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich im südlichen Stadtteil Berge inmitten einer jungen Wohnsiedlung.

Die Nachbarschaft besteht aus vielen jungen Familien mit hohem Zusammenhalt.

Die Siedlung war bei Erbauung Hamms erstes ökologisches Baugebiet.

In direkter Nähe befindet sich der Kindergarten St-Elisabeth. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Radius von 2km.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Bauvorhaben: Errichtung eines Einfamilienhaus mit Garage  
 Bauort: August-Macke-Weg 59067 Hamm

**Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283**

Erdgeschoss:

WC	: 1,51 x 1,11	x 0,97	= 1,63 qm
Flur	: $1,21^5 \times 4,23^5 + 0,52 \times 3,23^5 + 2,06 \times 1,11 + 1,00 \times 0,04^5$	x 0,97	= 9,16 qm
Küche	: 3,01 x 3,87	x 0,97	= 11,30 qm
HWR	: 2,51 x 3,01	x 0,97	= 7,33 qm
Wohnen	: $8,54^5 \times 4,01 + 2,74^5 \times 0,36^5$	x 0,97	= 35,24 qm
<b>Gesamte Wohnfläche, Erdgeschoss</b>			<b>= 64,66 qm</b>

Dachgeschoss:

Flur	: $2,73^5 \times 0,97^2 + 1,73^5 \times 0,03^7$	x 0,97	= 2,72 qm
Bad	: $2,57 \times 3,38 + 2,57 \times 1,19^2 \times 0,5$	x 0,97	= 10,17 qm
Kind I	: $4,17 \times 2,54 + 4,34^5 \times 1,19^2 \times 0,5$	x 0,97	= 13,10 qm

1

Architekturbüro Dankert  
 Ostentallee 44 59063 Hamm

Kind II	: $4,26 \times 2,54 + 3,01 \times 0,27^5 + 4,26 \times 1,19^5 \times 0,5$	x 0,97	= 14,12 qm
Schlafen	: $4,68^5 \times 2,25^5 + 0,26^5 \times 0,42^2 + 2,74^5 \times 0,84^5 + 4,68^5 \times 1,15 \times 0,5$	x 0,97	= 15,61 qm
<b>Gesamte Wohnfläche, Dachgeschoss</b>			<b>= 55,72 qm</b>

Gesamte Wohnfläche:

Erdgeschoss	= 64,66 qm
Dachgeschoss	= 55,72 qm
<b>Gesamte Wohnfläche</b>	<b>= 120,38 qm</b>

**Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283**

Kellergeschoss:

Bad	: $1,51 \times 2,01 + 1,00 \times 0,81^5$	= 3,85 qm
Flur	: $1,21^5 \times 4,23^5 + 0,52 \times 2,08 + 1,52 \times 1,15^5 + 1,06 \times 1,02$	= 9,06 qm
Keller I	: $5,86 \times 4,01 + 2,68^5 \times 3,02$	= 31,61 qm
Keller II	: 3,01 x 1,26	= 3,79 qm
Keller III	: 2,51 x 3,10	= 7,78 qm
Keller IV	: $2,74^5 \times 2,86 + 0,26^5 \times 2,49^5$	= 8,51 qm
<b>Gesamte Nutzfläche Haus</b>	<b>= 64,61 qm</b>	

2

# Exposé - Galerie

Ostenallee 44 59063 Hamm

**Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283**

Garage	: $3,12^5 \times 5,51 + 1,24^4 \times 1,26$	= 18,79 qm
Abstell.	: $1,51 \times 2,74^5$	= 4,14 qm
Zwinger	: $2,74^5 \times 2,74^5$	= 7,54 qm
<b>Gesamte Nutzfläche Garage</b>		<b>= 30,47 qm</b>

---

**Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277**  
(Berechnungen nach II. Berechnungsverordnung)

**Wohnhaus:**

Bebaute Fläche	: $9,36^5 \times 9,24$	= 86,53 qm
<b>Umbauter Raum</b>		
Kellergeschoss	: $86,53 \times 2,80$	= 242,28 cbm
Erdgeschoss	: $86,53 \times 2,90$	= 250,94 cbm
Dachgeschoss	: Traufe $86,53 \times 1,20^7$	= 104,44 cbm
	Giebel $\frac{86,53 \times 3,23^4}{2}$	= 139,92 cbm
Abzüge nach II. BV: Giebel	$\frac{5,50 \times 9,36^5 \times 1,93}{2} \times \frac{2}{3}$	= -33,14 cbm
<b>Gesamter umbauter Raum Wohnhaus</b>		<b>= 704,44 cbm</b>

3

Architekturbüro Dankert  
Ostenallee 44 59063 Hamm

**Berechnung des Vollgeschosses**

Grundfläche des Erdgeschosses:

$9,36^5 \times 9,24$	= 86,53 qm
----------------------	------------

Grundfläche des Dachgeschosses:

$h > 2,30$ :

$9,36^5 \times 6,11^9$	= 57,30 qm
------------------------	------------

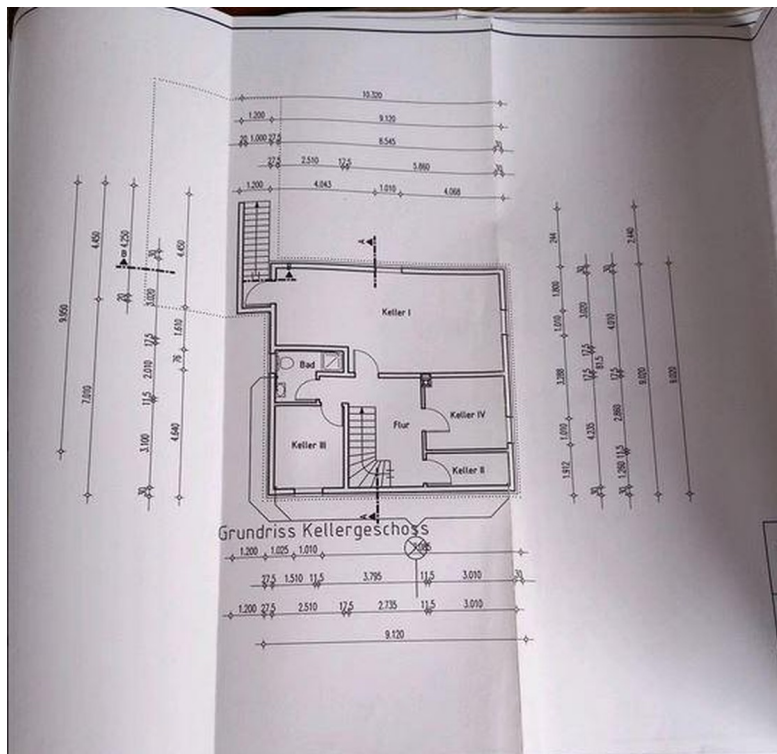
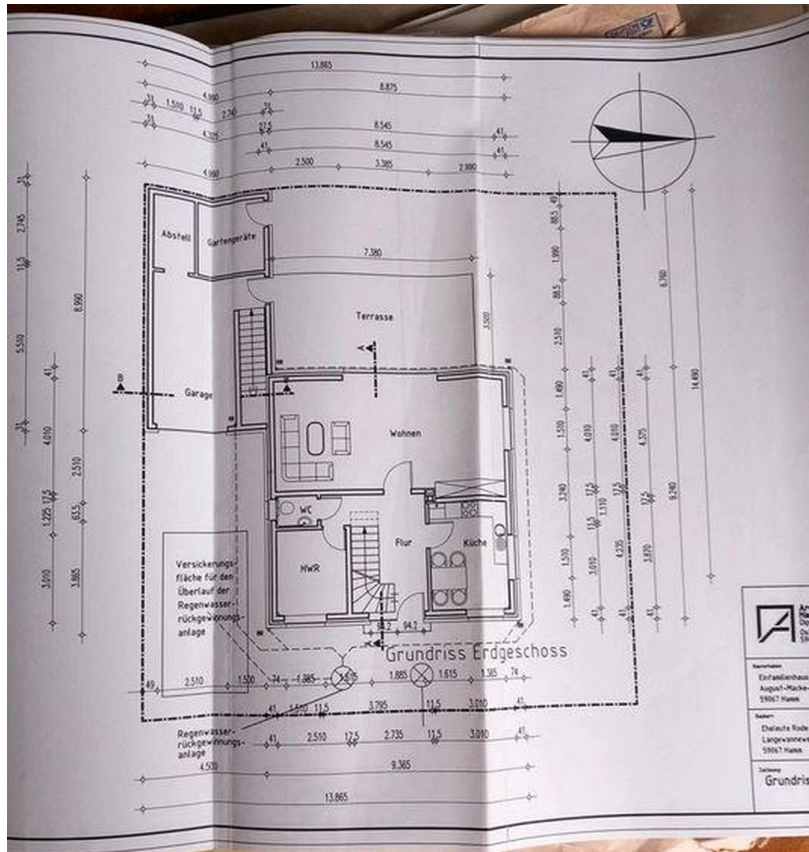
**86,53 qm  $\cong$  100 %      57,30 qm  $\cong$  66,22%**

Die Grundfläche des Dachgeschosses in der Höhe von 2,30m beträgt **66,22%** der Grundfläche im Erdgeschoss. Da wir unter der Grenze von 75 % liegen, ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss.

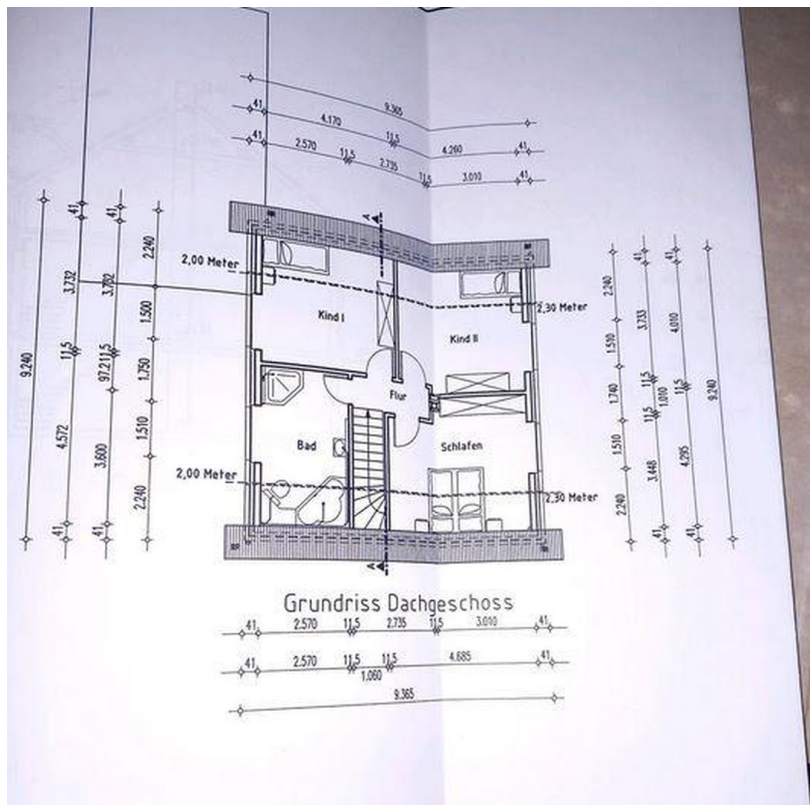
---

Der Bauherr Der Architekt

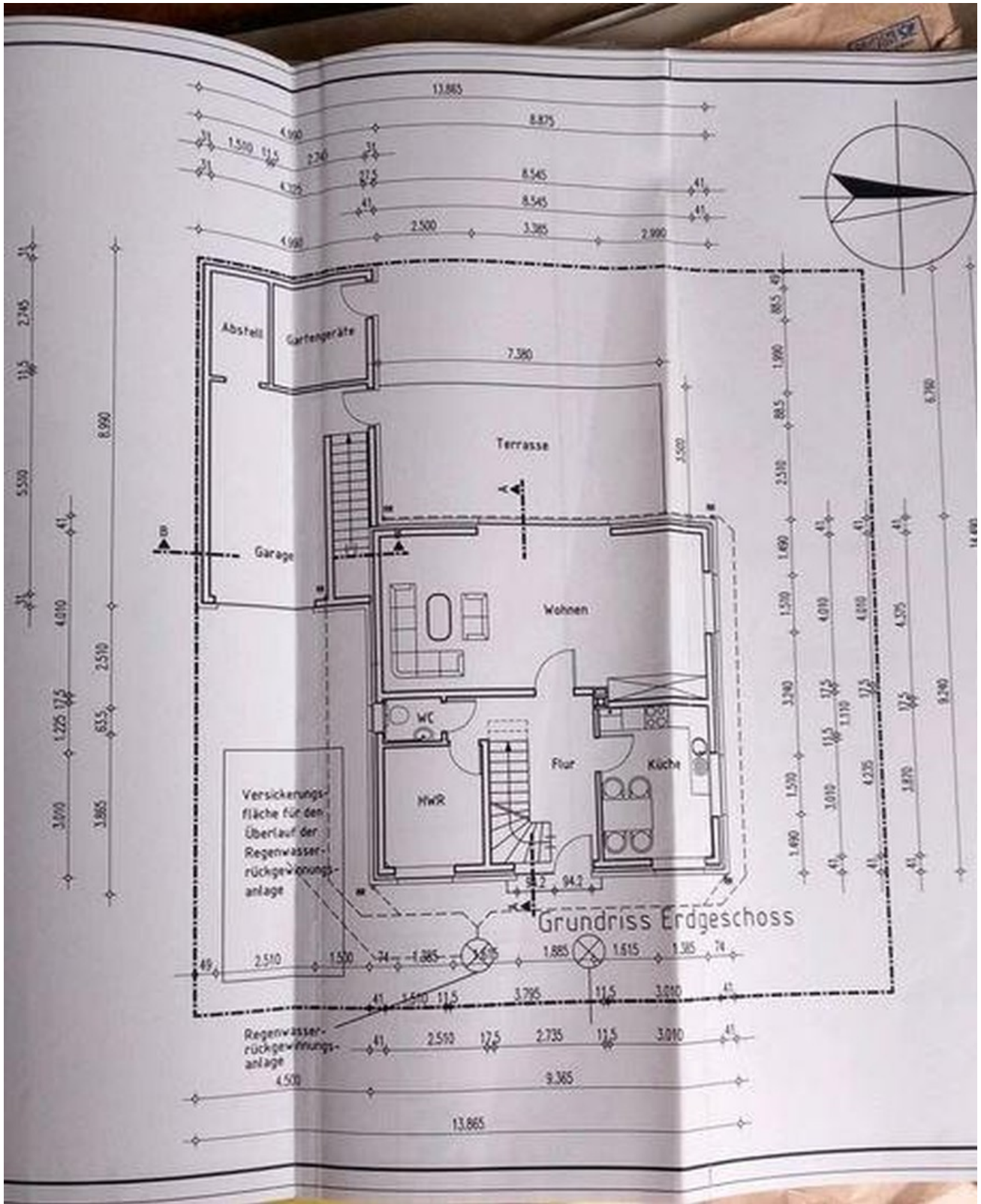
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

