

ZOEGER



IMMOBILIEN



WOHNEN UND ARBEITEN IN DER INNENSTADT

ACHT HOCHWERTIGE NEUBAU-EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND EINE GEWERBEEINHEIT AUF DER SÜDSTRASSE



IN BESTER LAGE

In bester Lage von Hamm-Mitte erstrahlt ein beeindruckendes Neubau-Wohn- und Geschäftshaus. Hier entstehen 8 moderne Eigentumswohnungen, eine Gewerbeeinheit und sechs Stellplätze für gehobene Ansprüche. Von dieser exzellenten Lage direkt neben dem Rathaus ist es nur ein kurzer Weg ins Zentrum von Hamm mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer hervorragenden ärztlichen Versorgung. Hamm hat mehr zu bieten! Vom Kindergarten über die beiden Hochschulen bis hin zur Seniorenresidenz gibt es Anlaufstellen für alle Generationen, die harmonisch zusammenleben. Entlang des Datteln-Hamm-Kanals finden Sie abseits vom Trubel Lauf- und Radwege. Nicht zu vergessen die Erlebnistherme Maximare mit einem Sauna-, Sport- und Erlebnisbereich für Groß und Klein.



WORK AND LIFE OASE

Mitten im Zentrum, an der begehrten Südstraße 45, entstehen moderne Eigentumswohnungen in einem soeben fertiggestellten Wohn- und Geschäftshaus, das urbanes Lebensgefühl mit erstklassiger Wohnqualität vereint. Die durchdacht geplanten Einheiten bieten Wohnflächen zwischen ca. 67,95 m² und 107,80 m² – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnungen fällt der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereich ins Auge. Die raumhohen Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre, während der angrenzende Balkon einladende Rückzugsorte im Freien schafft.

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz zum Entspannen, während ein separates Tageslichtbad mit hochwertiger Keramik, eleganten Armaturen und bodengleicher Dusche modernen Wohnkomfort unterstreicht. Ein Abstellraum in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum, und auch ein Waschmaschinenanschluss ist in der Wohnung integriert.

Diese Wohnungen überzeugen nicht nur durch ihre Aufteilung, sondern auch durch eine Ausstattung auf höchstem Niveau: Echtholz-Fertigparkett, dreifach verglaste Fenster, eigene Lüftungsanlage, Fußbodenheizung und tapezierfertige Wände bieten eine perfekte Basis für Ihren individuellen Wohnstil. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe von Vaillant – ergänzt durch eine Photovoltaikanlage auf dem Dach für nachhaltige Energiegewinnung.

Das gesamte Gebäude verfügt über einen Aufzug, der barrierefreien Zugang zu allen Ebenen ermöglicht – inklusive der ca. 121 m² großen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie den exklusiven Penthouse-Wohnungen mit zusätzlichem Dachboden im obersten Stockwerk.

Vier Garagen (eine ohne Tor) und zwei Außenstellplätze bieten praktische Parkmöglichkeiten – besonders wertvoll in dieser zentralen Innenstadtlage.

GEWERBEFLÄCHE

Erdgeschoss

Nutzfläche **121,26 m²**



GARAGEN & STELLPLÄTZE

Garage 1	20.000€
Garage 2	20.000€
Garage 3	20.000€
Garage 4	13.000€
<hr/>	
Stellplatz 1	6.000€
Stellplatz 2	6.000€

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

1. Obergeschoss

Wohnung 1 **67,95 m²**
305.775€

Wohnung 2 **78,23 m²**
352.035€

Wohnung 3 **77,58 m²**
349.110€



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG



2. Obergeschoss

Wohnung 4	67,95 m ² 305.775€
Wohnung 5	78,23 m ² 352.035€
Wohnung 6	77,58 m ² 349.110€

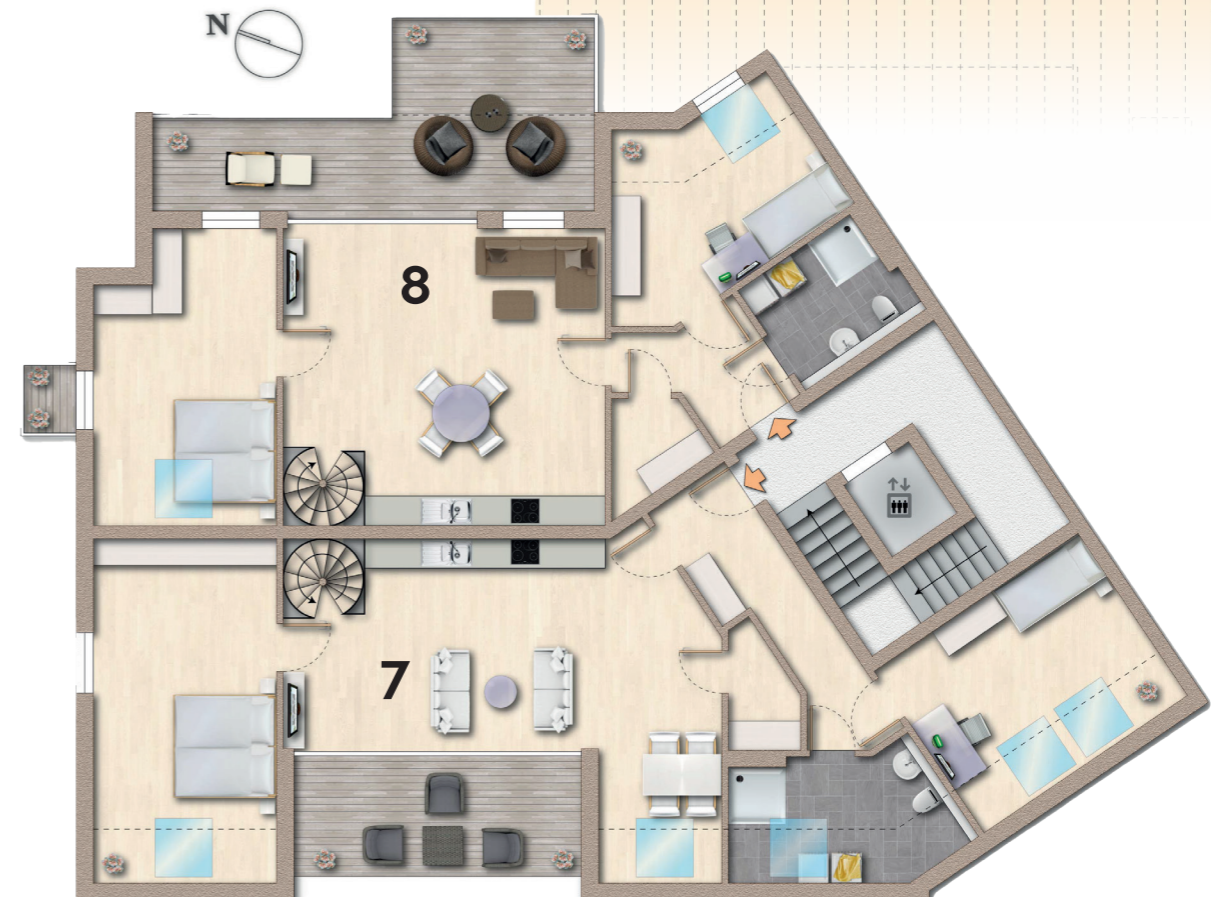
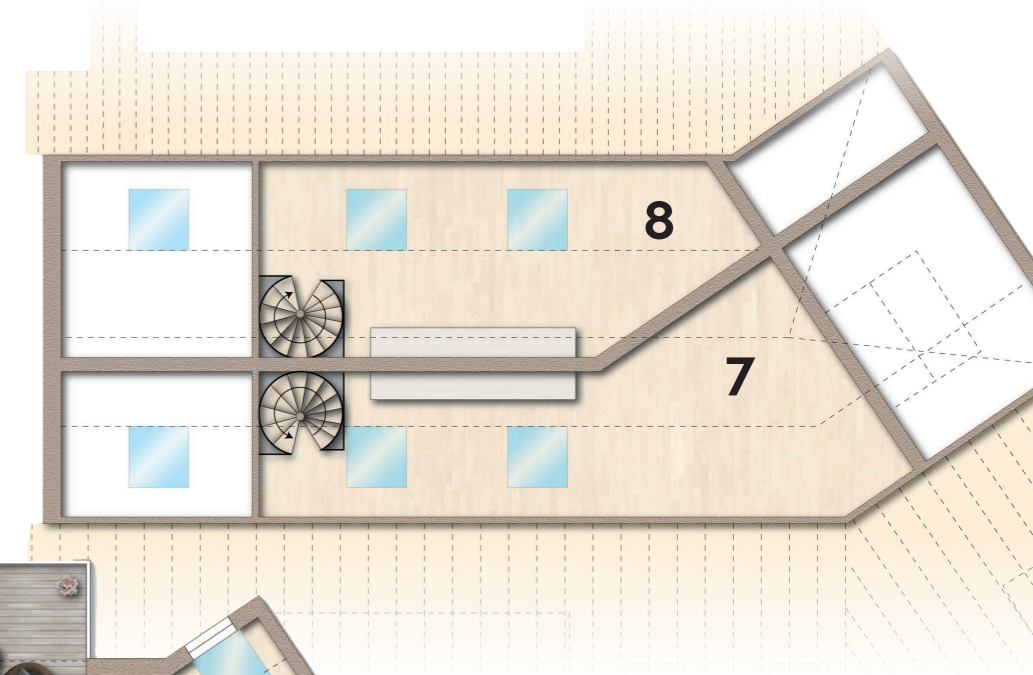
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Penthouse

Wohnung 7 107,80 m²
485.100€

Wohnung 8 101,07 m²
454.815€

**Spitzboden
des Penthouse**



ENERGIEAUSWEIS

Endenergiebedarf aus der
Skala des Energieausweises:

15,0 kWh/m²a

Wesentlicher Energieträger:

Luftwasserwärmepumpe

Baujahr des Wohngebäudes:

2023

Baujahr Anlagentechnik:

2023

Energieeffizienzklasse:

A+

15,0 kWh/m²a



FAKTEN & DATEN

Highlights

- ✓ **Echtholz-Fertigparkett von Meister:**
Sorgt für ein natürliches Raumklima und verleiht den Wohnräumen eine hochwertige, warme Ausstrahlung.
- ✓ **Tiefboden-Dreifachverglaste Fenster:**
Bieten hervorragenden Wärme- und Schallschutz sowie eine moderne Optik.
- ✓ **Fußbodenheizung in allen Räumen:**
Bietet angenehme, gleichmäßige Wärme und ermöglicht eine flexible Raumgestaltung ohne Heizkörper.
- ✓ **Sanitärausstattung von Hans Grohe:**
Moderne Armaturen und Duschsysteme mit zeitlosem Design und hoher Funktionalität.
- ✓ **Zonierte LED-Spotbeleuchtung in den Decken:**
Effiziente Beleuchtung mit individueller Steuerung für verschiedene Wohnbereiche.
- ✓ **Italienische Fliesen im Bad und Küchenbereich:**
Designstarke und langlebige Fliesen für eine edle und pflegeleichte Oberfläche.
- ✓ **Zentrale Lüftungsanlage in jeder Wohnung:**
Sorgt für kontinuierliche Frischluftzufuhr und ein gesundes Raumklima.
- ✓ **Hochwertige Innentüren von Hugo:**
Elegante Türen mit hoher Schallsolierung und langlebiger Qualität.
- ✓ **Videosprechanlage von Comelit:**
Ermöglicht komfortable und sichere Zutrittskontrolle mit Bild- und Tonübertragung.
- ✓ **Balkone mit LED-Beleuchtung, PVC-Dielenbelag und Edelstahl-Geländer:**
Bieten hohen Wohnkomfort im Freien bei stilvoller und witterungsbeständiger Ausführung.
- ✓ **Malerarbeiten mit Brillux-Materialien:**
Sorgfältig ausgeführte Wand- und Deckenanstriche mit hochwertigen, langlebigen Farben.

IMMOBILIEN FINANZIERUNG BY ZOEGER

Professionelle und maßgeschneiderte Beratung für Ihre Immobilienfinanzierung - Zoeger Finanz und Zoeger Immobilien stehen Ihnen zur Seite!

Der Kauf und die Finanzierung einer Immobilie zählen zweifellos zu den bedeutendsten Entscheidungen im Leben. Bei uns erhalten Sie eine maßgeschneiderte und unabhängige Beratung für Ihre Bau-, Anschluss- oder Modernisierungsfinanzierung. Zu Beginn hören wir Ihnen aufmerksam zu und berücksichtigen Ihre individuellen Wünsche und Vorlieben, wie zum Beispiel die gewünschte monatliche Rate, die Laufzeit, den Einsatz von Eigenkapital, die Möglichkeit von Sonderzahlungen oder die Nutzung öffentlicher Fördermittel.

Wir durchsuchen mehr als 500 Banken und Versicherungen, um das optimale Angebot für Sie zu finden und kombinieren dabei persönliche Beratung mit attraktiven Konditionen. Zoeger Finanz und Zoeger Immobilien bilden ein starkes Duo aus erfahrenen Bank- und Immobilienspezialisten mit über 25 Jahren Erfahrung. Dank unseres ausgezeichneten Netzwerks bieten wir Ihnen eine erstklassige Beratung rund um Ihren Traum vom Wohnen und Ihrer Immobilie.

HOLGER SCHRÖDER



Geschäftsführer

Tel.: +49 2381 880044
Fax: +49 2381 880054
Mail: g.voss@zoeger.de



IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK:

- Auf Ihre Bedürfnisse maßgeschneiderte Angebote
- Vergleich der Angebote der Banken vor Ort mit weiteren 500 überregionalen Banken und Versicherungen
- Berücksichtigung öffentlicher Fördermittel
- Ihr Ansprechpartner auch nach Vertragsabschluss
- Vertrauensvoll, verlässlich, regional
- Fachkompetenz durch ausgebildete und erfahrene Bank- und Immobilienkaufleute
- Bankenunabhängige Beratung
- Persönlich, digital, flexibel (zeit- und ortsunabhängig)

MEHR INFOS UNTER
ZOEGER-FINANZ.DE



Hier direkt einen
Termin buchen



ZOEGER Finanz GmbH

Ostenallee 71 | 59063 Hamm | Tel.: 02381 880044 | www.zoeger-finanz.de

GUIDO VOSS



Geschäftsführer

Tel.: +49 2381 880044
Fax: +49 2381 880054
Mail: g.voss@zoeger.de



PHILIPP TELSEMEYER



Geschäftsführer

Tel.: +49 2381 880044
Fax: +49 2381 880054
Mail: p.telsemeyer@zoeger.de



JANA HEINZE



Immobilienkauffrau

Tel.: +49 2381 880044
Fax: +49 2381 880054
Mail: j.heinze@zoeger.de



Guido Voß
 Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Hamm
 Geschäftsführer
 Tel. 02381 88 00 44
 Mobil. 0171 777 56 03
 E-Mail g.voss@zoeger.de
 Internet www.zoeger.de



ZOEGER



IMMOBILIEN

www.zoeger.de