



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OsYu-80338

**Maximale Privatsphäre auf 2.649 m<sup>2</sup> – Ihr Rückzugsort am Feldrand in Hamm-Westtünnen**

### Eckdaten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Kaufpreis</b>         | <b>799.000,00 €</b>   |
| <b>Provision</b>         | <b>3,57 % inkl. 19 % MwSt, siehe "sonstige Angaben" inkl. MwSt.</b> |
| <b>Wohnfläche</b>        | <b>222,8 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Grundstücksfläche</b> | <b>2.649,0 m<sup>2</sup></b>  |

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Baujahr</b>       | <b>1972</b>                             |
| <b>Bad</b>           | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b>           |
| <b>Bodenart</b>      | <b>Parkett, Laminat, Fliesen</b>        |
| <b>Kamin</b>         |   |
| <b>Befeuerung</b>    | <b>Flüssiggas</b>                       |
| <b>Stellplatzart</b> | <b>Garage, Carport, Außenstellplatz</b> |
| <b>Gartennutzung</b> |   |
| <b>Sauna</b>         |   |
| <b>Unterkellert</b>  | <b>Keller</b>                           |
| <b>Abstellraum</b>   |   |
| <b>Gäste-WC</b>      |   |

### **Energieausweis**

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>      | <b>Verbrauchsausweis</b>          |
| <b>Gültig bis</b>             | <b>16.03.2036</b>                 |
| <b>Energiekennwert</b>        | <b>61.7 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Mit Warmwasser</b>         | <b>Ja</b>                         |
| <b>Energieträger</b>          | <b>Flüssiggas</b>                 |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>B</b>                          |
| <b>Ausstelldatum</b>          | <b>16.03.2026</b>                 |
| <b>Geltende EnEV</b>          | <b>2014</b>                       |
| <b>Gebäudeart</b>             | <b>Wohngebäude</b>                |

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich im beliebten Hammer Stadtteil Hamm-Westtünnen, einer gewachsenen Wohnlage, die insbesondere durch ihre Kombination aus ländlicher Ruhe und stadtnaher Anbindung überzeugt.*

*Die direkte Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern und lockerer Bebauung. Die Lage am Feldrand sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne, ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten schätzen. Gleichzeitig entsteht hier ein Wohngefühl, das man in dieser Form nur selten in Stadtnähe findet.*

*Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung: Die Hammer Innenstadt ist in nur wenigen Minuten erreichbar. Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist hervorragend, unter anderem durch die Nähe zur B63 sowie zur Autobahn A2, die schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte ermöglicht.*

*Zusätzlich gewinnt der Standort weiter an Attraktivität durch den neuen Bahnhaltepunkt in Westtünnen, der eine direkte Anbindung an die Hammer City sowie an Städte wie Münster, Soest oder Paderborn bietet.*

*Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.*

### *Besonderes Highlight der Lage*

*Die Kombination aus:*

- ruhiger Feldrandlage*
- hoher Privatsphäre*
- großzügigen Grundstücken*
- und gleichzeitig kurzer Distanz zur Stadt*

*macht diesen Standort zu einer echten Seltenheit auf dem Immobilienmarkt.*

## Objektbeschreibung

*Exklusive Immobilie mit außergewöhnlichem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Hamm-Westtünnen*

*Dieses beeindruckende Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügigen Dimensionen, seine vielseitige Nutzbarkeit sowie die besondere Lage am Feldrand mit einem Höchstmaß an*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



**Privatsphäre – und dennoch nur ca. 3 km von der Innenstadt entfernt.**  
**Das im Jahr 1972 in hochwertiger Fertigbauweise des renommierten Herstellers OKAL errichtete Haus überzeugt durch seine solide und langlebige Bauqualität und wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert sowie energetisch optimiert. Mit einer Energieeffizienzklasse B präsentiert sich die Immobilie heute in einem zeitgemäßen und nachhaltigen Zustand.**  
**Auf einem außergewöhnlich großen Grundstück von 2.649 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein wahres Paradies mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Selbstständige, Hobbyhandwerker oder Tierliebhaber. Ein weiterer Pluspunkt ist die vorhandene Solarthermie-Anlage, die sowohl die Heizungsanlage unterstützt als auch zur Warmwasseraufbereitung beiträgt. Dies sorgt nicht nur für eine verbesserte Energieeffizienz, sondern auch für langfristig reduzierte Betriebskosten.**

#### **Wohnfläche & Raumaufteilung**

**Die Gesamtwohnfläche von ca. 222,82 m<sup>2</sup> erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss mit ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ohne Genehmigung), welches aktuell als Kinderbereich genutzt wird.**

#### **Souterrain (mit zwei separaten Zugängen):**

**Ideal für Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder zur flexiblen Nutzung**

**Büro**

**Schlafzimmer**

**Wellnessbereich mit Sauna und Dusche**

**Technikraum**

**Zwei Abstellräume**

#### **Erdgeschoss:**

**Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit hochwertigem Kamin**

**Küche**

**Schlafzimmer**

**Abstellraum**

**Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken**

#### **Obergeschoss:**

**Vier flexibel nutzbare Zimmer (Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)**

**Badezimmer mit Dusche, WC und Bidet**

#### **Dachgeschoss (ausgebaut, nicht genehmigt):**

**Ein zusätzlicher, vielseitig nutzbarer Bereich – aktuell als Kinderzimmer genutzt. Ideal auch als Hobby-, Spiel- oder Rückzugsbereich.**



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

***Außenbereich – ein echtes Highlight***

***Das weitläufige Grundstück bietet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung:***

***Zwei Zufahrten/Tore zum Grundstück***

***5 Garagen – ideal für Fuhrpark, Sammler oder Gewerbe***

***Große Werkstatt***

***Separater Partyraum im Garten***

***Gartenhaus & Schuppen***

***Hühnerstall – perfekt für Selbstversorger***

***Überdachte Terrasse im Eingangsbereich***

***Hier finden Sie Raum für Ihre Visionen – ob Gartenparadies, Tierhaltung oder kreative Projekte.***

***Überzeugen Sie sich selbst vom Zustand und der Raumaufteilung der Immobilie im bereitgestellten 360-Grad-Rundgang.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

### **Modernisierungen:**

- 2022: *Neue Gasheizung (Flüssiggas)*
- 2022: *Dachdämmung erneuert*
- 2023: *Außendämmung durchgeführt*
- 2024: *Teilweise neue Bodenbeläge*
- 2015: *Austausch aller Fenster (2-fach verglast)*
- 2015: *Badezimmer im Erdgeschoss umfassend erneuert*

### **Ausstattung**

- Ca. 2.649 m<sup>2</sup> großzügiges Grundstück
- Ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 59 m<sup>2</sup> ausgebautes Dachgeschoss (wohnähnliche Nutzfläche, ohne Genehmigung)
- Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Elektrische Jalousien im Erdgeschoss
- Hochwertiger Kamin im Wohnbereich
- Luxuriös ausgestattetes Badezimmer im Erdgeschoss
- Wellnessbereich mit Sauna und Dusche im Souterrain
- Zwei Zufahrten/Tore zum Grundstück und Haus
- 5 Garagen sowie zusätzlicher Carport
- Separater Partyraum im Garten
- Große Werkstatt – ideal für Hobby oder Gewerbe
- Überdachte Terrasse im Eingangsbereich

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Sonstiges

*Einige der in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise mithilfe von KI bearbeitet bzw. visualisiert, um mögliche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Räume darzustellen. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Zustand der Immobilie dar. Für die dargestellten Visualisierungen wird keine Haftung übernommen. Der aktuelle und tatsächliche Zustand der Immobilie ist im bereitgestellten 360-Grad-Rundgang ersichtlich.*

*Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.*

*HAFTUNG: Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

*Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell von mir einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es, Verkäufer, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.*

**Rufen Sie uns an!**

**FALC Immobilien Hamm**

**Osman Yürük**

**Tel: 015208546000**

**E-Mail: [osman.yueruek@falcimmo.de](mailto:osman.yueruek@falcimmo.de)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)