

NEUBAU MIT 8 HOCHWERTIGEN
MIETWOHNUNGEN IN HAMM-BERGE - 1
OBERGESCHOSS

Objekt: Fisch-OG-2026 • Fischerstraße 32 • 59069 Hamm / Berge



Key-Facts

ImmoNr	Fisch-OG-2026
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab	01.08.2026
Haustiere	nach Vereinbarung
Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	35,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	25.05.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2026
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A

Beschreibung

In einer attraktiven und ruhigen Wohnlage von Hamm-Berge entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht großzügig geschnittenen Neubauwohnungen. Das Gebäude überzeugt durch eine klare Architektur, eine energieeffiziente Bauweise und eine hochwertige Ausstattung, die zeitgemäßen Wohnansprüchen gerecht wird.

Aufteilung Wohnungen

Die Neubauanlage verteilt sich auf drei Ebenen:

Erdgeschoss: 3 Wohnungen mit Gartenanteilen

1. Obergeschoss: 3 Wohnungen mit Balkonen

Staffelgeschoss: 2 Penthäuser mit Dachterrassen

Alle Wohneinheiten verfügen über gut durchdachte Grundrisse mit 3,5 Zimmern und Wohnflächen zwischen 96 m² und 118 m². Ein Aufzug verbindet alle Etagen und ermöglicht einen komfortablen Zugang. Durch die Installation einer modernen Luft-Wärmepumpe erfüllt das Gebäude hohe energetische Standards, senkt den Energieverbrauch und sorgt für ein angenehmes Raumklima.

Wohnräume

Die Wohnungen sind mit einem hochwertigen Designer-Vinylboden in Eicheoptik ausgestattet, der robust, pflegeleicht und optisch ansprechend ist. Große Fensterfronten sorgen für Helligkeit und eine freundliche Wohnatmosphäre. Der offene Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung.

Bäder

Jede Einheit verfügt über zwei modern ausgestattete Bäder, davon teilweise en Suite.

Ausstattungsdetails in den Bädern umfassen:

- Bodengleiche Dusche

- Teilweise mit Badewanne
- Moderne Wand- und Bodenfliesen
- Qualitative Armaturen (Chrom) und Sanitärobjekte
- Die Bäder sind funktional und zeitlos gestaltet und bieten einen hohen Nutzungskomfort.

Außenflächen

Die Erdgeschosswohnungen erhalten eigene Gartenanteile, ideal für Mieter mit Bedarf an zusätzlichem Freiraum. Die Wohnungen im 1. Obergeschoss verfügen über großzügige Balkone, während die Penthäuser im Staffelgeschoss mit großflächigen Dachterrassen ausgestattet werden – jeweils ideal für Aufenthalte im Freien.

Grundrisse & Nutzungsmöglichkeiten

- Die 3,5 Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten:
- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Zwei Schlafzimmer
- Hauswirtschaftsraum

Die Grundrisse sind sowohl für Paare als auch für kleine Familien oder Personen mit Homeoffice-Bedarf gut geeignet. Die verschiedenen Wohnflächen lassen somit ausreichend Raum für unterschiedliche Lebensstile.

Lage

Das Neubauensemble befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Hamm-Berge, einem beliebten Stadtteil, der für seine gepflegte Umgebung und seine gute Erreichbarkeit bekannt ist. Die Lage kombiniert kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen mit einer angenehm grünen Wohnatmosphäre.

Entfernungen im Überblick:

Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker, Drogerie): ca. 700 m

Kindergarten: ca. 400 m

Grundschule: ca. 950 m

Weiterführende Schulen: ca. 600 m

Ärzte & Apotheken: ca. 2 km

Bushaltestelle: ca. 170 m

Hauptbahnhof Hamm: ca. 6–7 km

Bahnhof Westünnen: ca. 2,5 km (Direktverbindung nach Münster)

Hamm Innenstadt: ca. 4,6 km

Zufahrt zur A2 / A44: ca. 2,5 km

Naherholungsgebiete & Feldwege: fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

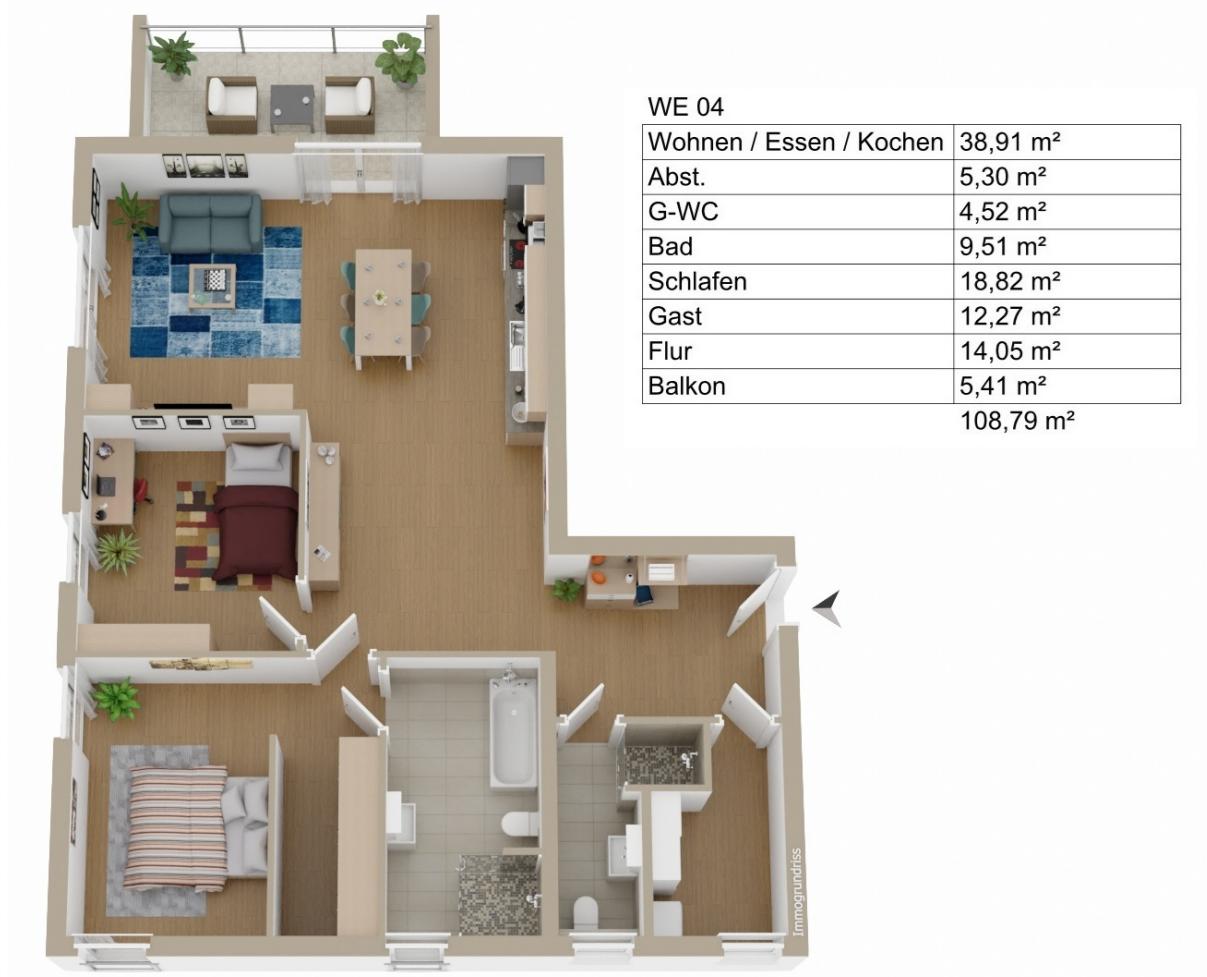
Durch die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und dem öffentlichen Nahverkehr bietet der Standort einen hohen Alltagskomfort. Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden Felder und Grünflächen ein ruhiges, entspanntes Wohnen und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Ausstattung Beschreibung

- Jede Wohnung erhält einen eigenen PKW-Stellplatz
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertiger Designervinylboden
- Energieeffiziente Bauweise mit moderner Dämmung
- Elektrische Rollläden
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Helles und großzügiges Treppenhaus mit Aufzug
- Vorbereitungen für Wall-Box am Stellplatz

Grundriss

Grundriss 1 OG links



Grundriss 1 OG mitte

WE 05

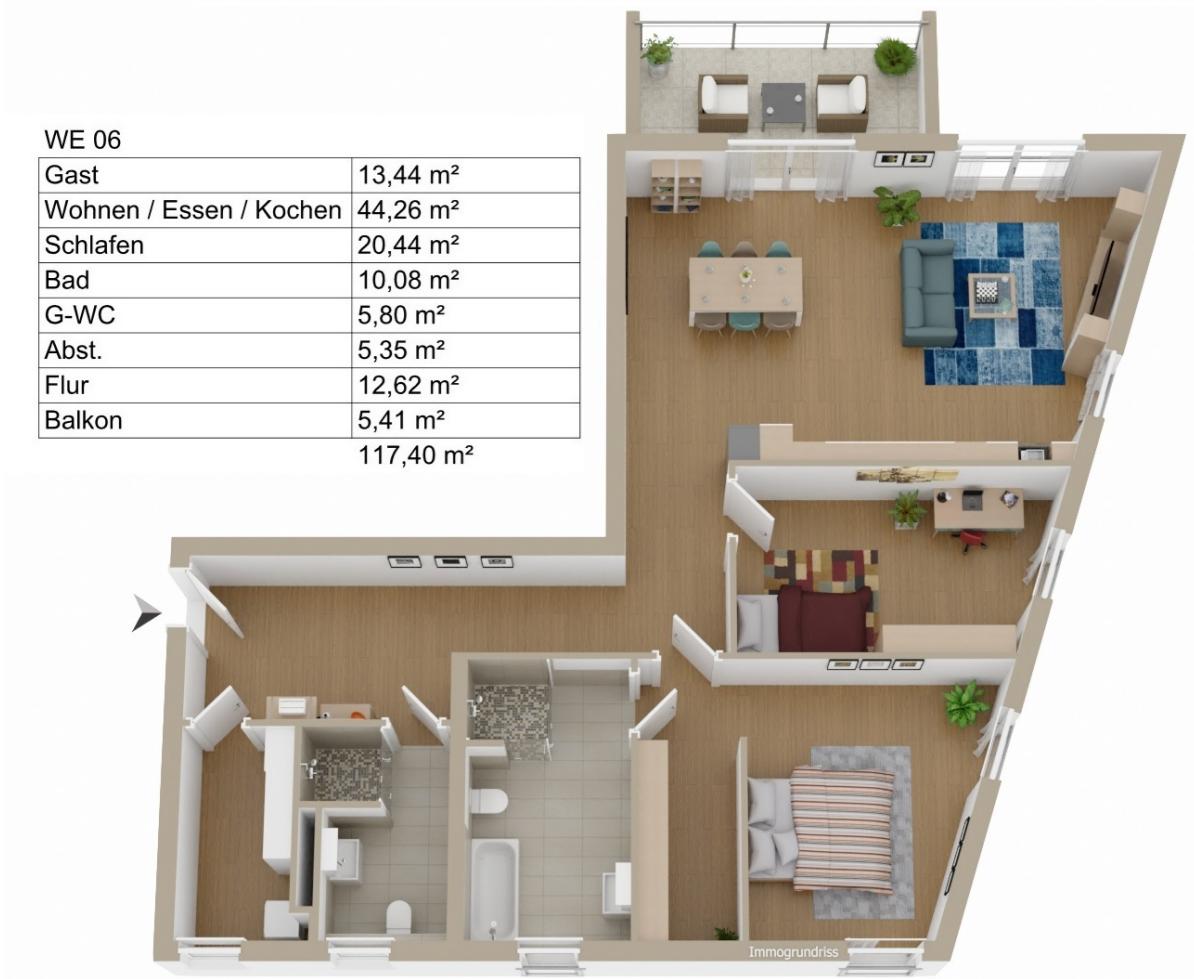
Wohnen / Essen / Kochen	42,20 m ²
Schlafen	16,81 m ²
Gast	12,27 m ²
Abst.	4,22 m ²
Flur	3,74 m ²
G-WC	4,36 m ²
Bad	6,27 m ²
Garderobe	1,05 m ²
Balkon	5,41 m ²
	96,32 m ²



Grundriss 1 OG rechts

WE 06

Gast	13,44 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	44,26 m ²
Schlafen	20,44 m ²
Bad	10,08 m ²
G-WC	5,80 m ²
Abst.	5,35 m ²
Flur	12,62 m ²
Balkon	5,41 m ²
117,40 m ²	



Mietpreise Erdgeschoss

1 OG links

Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	330,00
Warmmiete	1.870,00
Kaution	2980
Kaltmiete	1.490,00
Heizkosten	80,00
Stellplatzmiete	50,00
Stellplatzanzahl	1

1 OG Mitte

Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	330,00
Warmmiete	1.670,00
Kaution	2580
Kaltmiete	1.290,00
Heizkosten	80,00
Stellplatzmiete	50,00
Stellplatzanzahl	1

1 OG rechts

Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	330,00
Warmmiete	1970
Kaution	3180
Kaltmiete	1590
Heizkosten	80,00
Stellplatzmiete	50,00
Stellplatzanzahl	1

Ansichten



Süden Entwurf
M 1:200



Westen Entwurf
M 1:200



Norden Entwurf
M 1:200



Osten Entwurf
M 1:200

Bildergalerie - visualisiert



Bad en Suite - 1 OG links

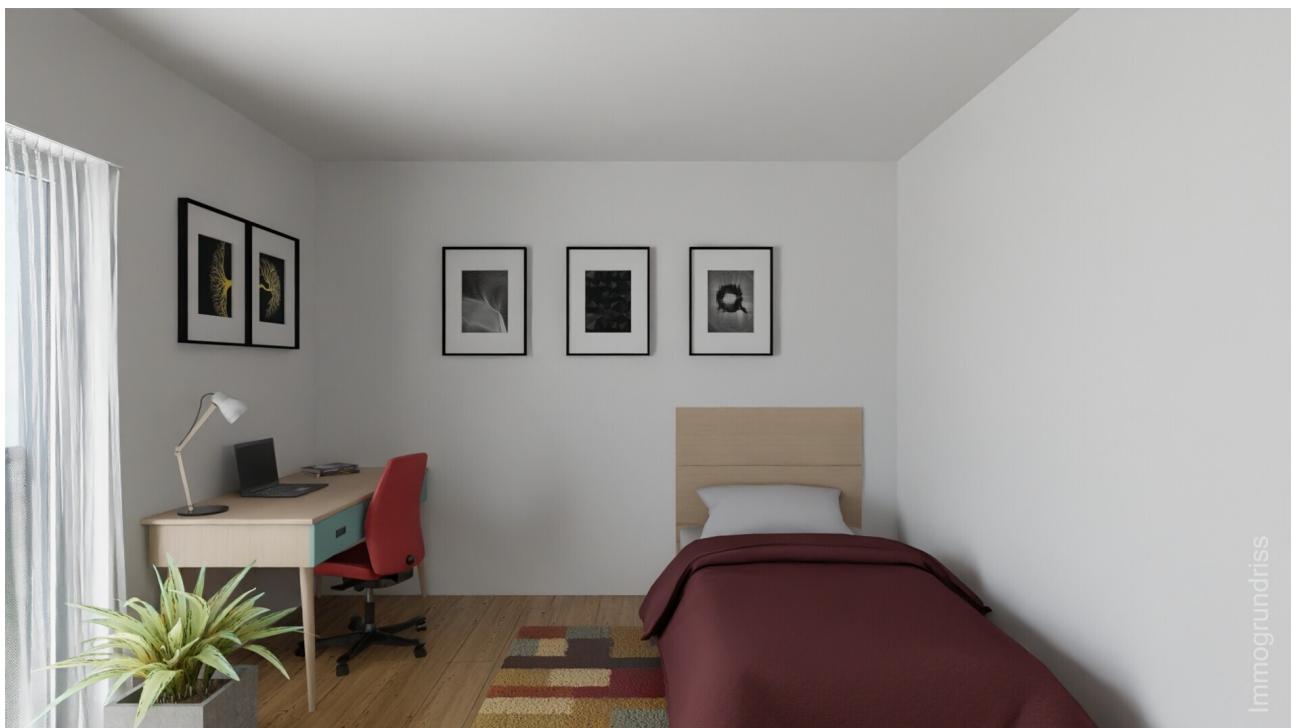


Flur - 1 OG links



Immogrundriss

Gästebad - 1 OG links



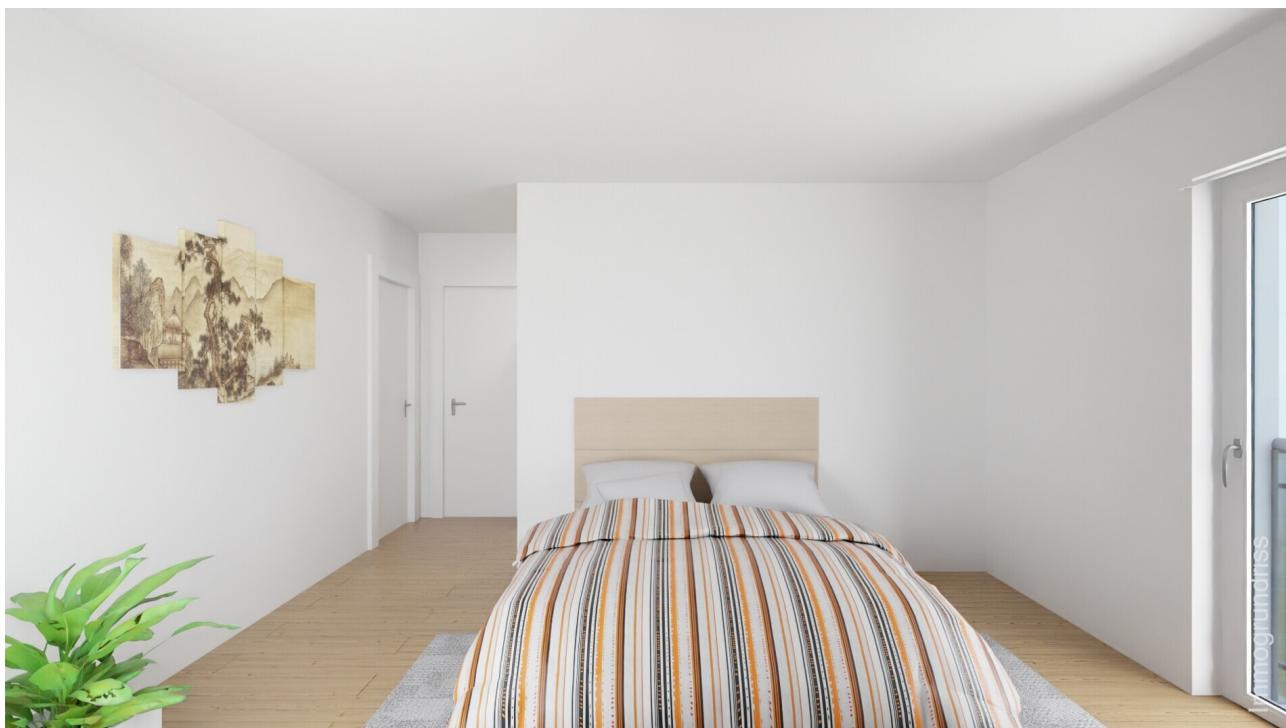
Immogrundriss

Gästezimmer - 1 OG links



Immogrundriss

HWR - 1 OG links



Immogrundriss

Schlafzimmer - 1 OG links.



Schlafzimmer - 1 OG links



Wohnbereich - 1 OG links..



Wohnbereich - 1 OG links



Wohnbereich- 1 OG links.



Bad en Suite - 1 OG mitte

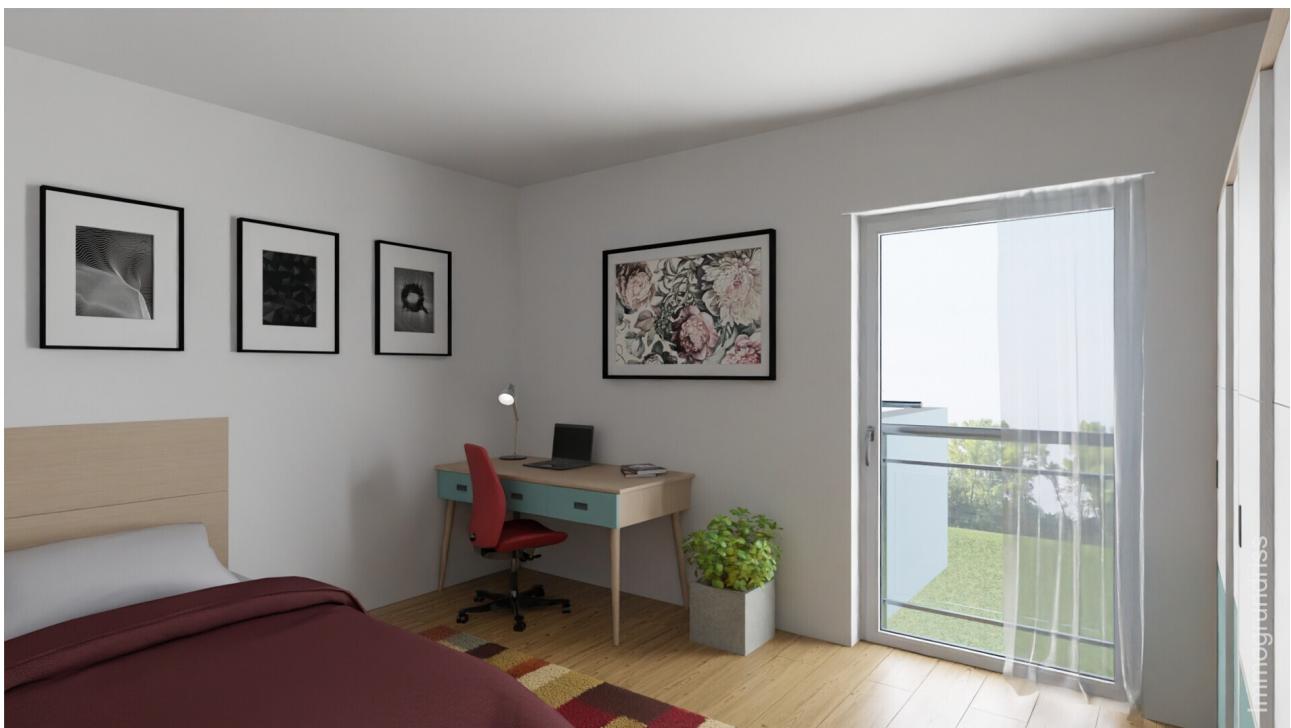


Flur - 1 OG mitte



Immogrundriss

Gästebad - 1 OG mitte



Immogrundriss

Gästezimmer - 1 OG mitte



Immogrundriss

HWR - 1 OG mitte



Immogrundriss

Küchenbereich - 1 OG mitte



Schlafzimmer - 1 OG mitte



Wohnbereich - 1 OG mitte..



Wohnbereich - 1 OG mitte.



Wohnbereich - 1 OG mitte



Immogrundriss

Bad en Suite Flur - 1 OG rechts

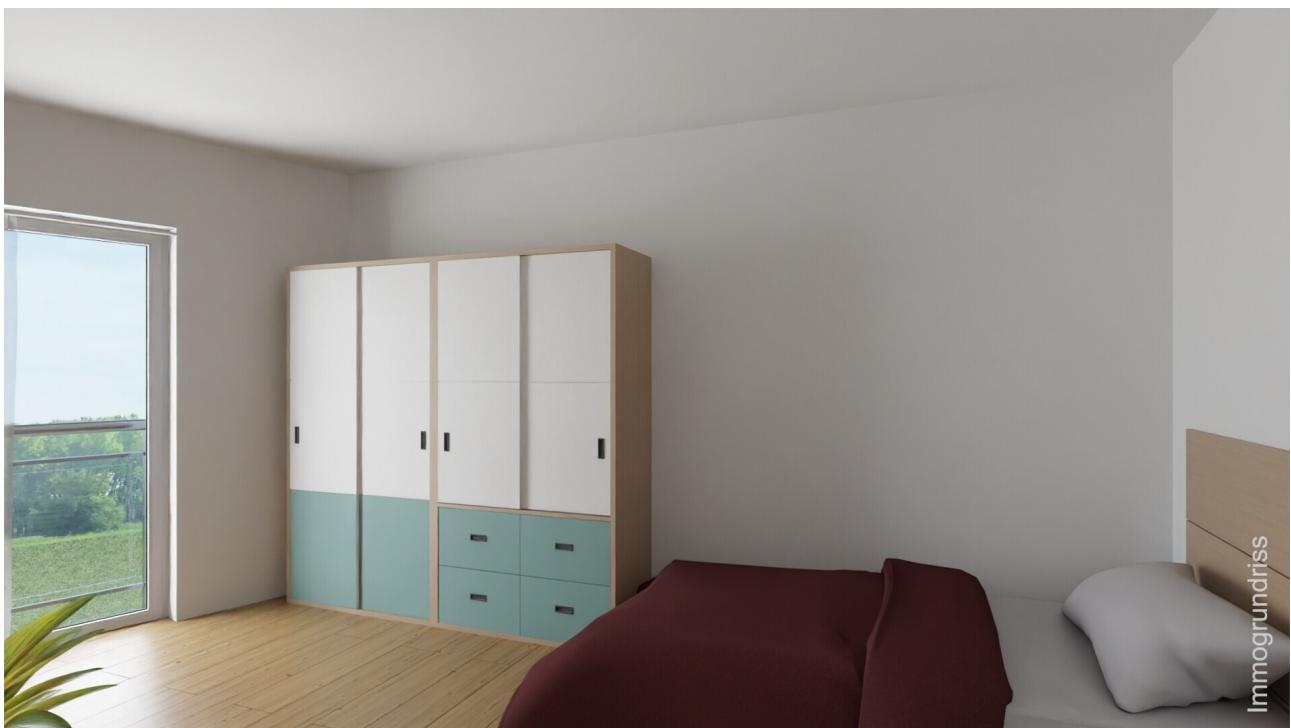


Immogrundriss

Flur - 1 OG rechts



Gästebad Flur - 1 OG rechts



Gästezimmer Flur - 1 OG rechts



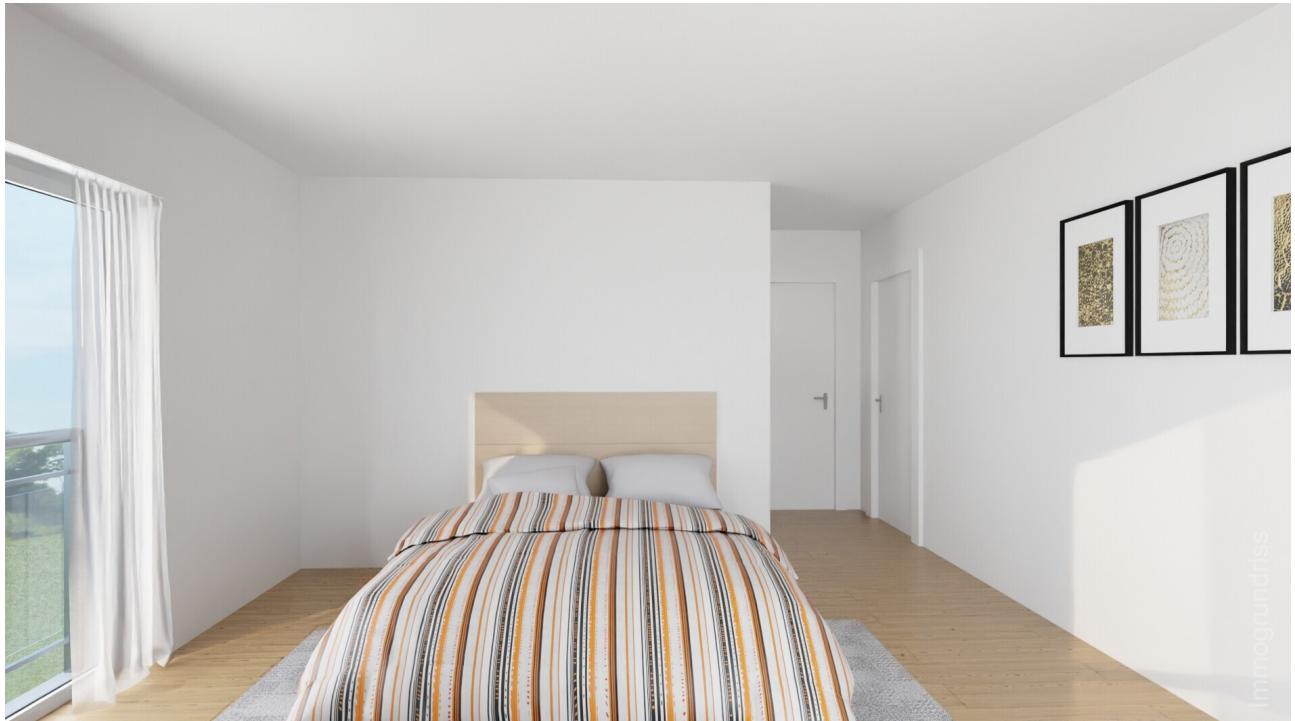
Immogrundriss

HWR Flur - 1 OG rechts



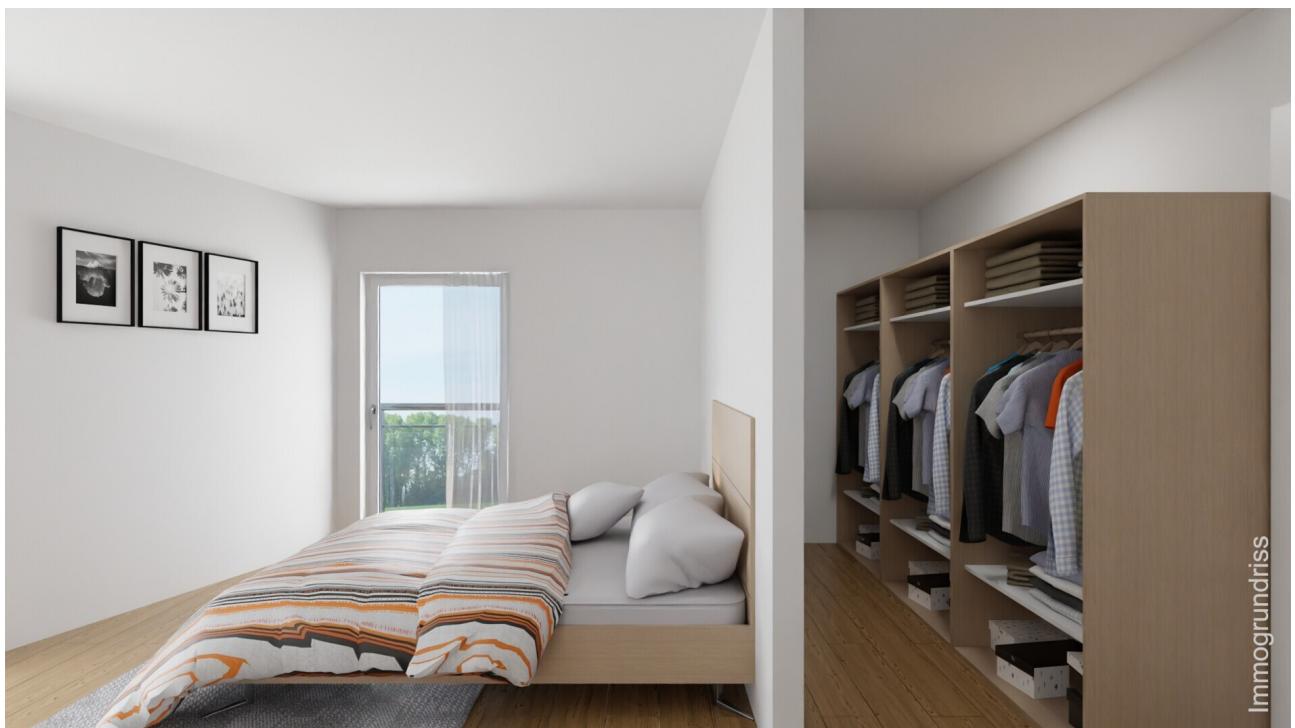
Immogrundriss

Küchenbereich Flur - 1 OG rechts



Immogrundriss

Schlafzimmer Flur - 1 OG rechts.



Immogrundriss

Schlafzimmer Flur - 1 OG rechts



Wohnbereich Flur - 1 OG rechts.



Wohnbereich Flur - 1 OG rechts



Ihr Ansprechpartner



Herr Jonathan Wulf

Auf der Becke 1
59069 Hamm

Telefon: 02381 42 66 300

E-Mail: anfragen@hv-wulf.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.