

NEUBAU MIT 8 HOCHWERTIGEN MIETWOHNUNGEN IN HAMM-BERGE - ERDGESCHOSS

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



Key-Facts

ImmoNr	Fisch-EG-2026
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Terrasse	Ja
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab	ca. 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 Westünen: 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

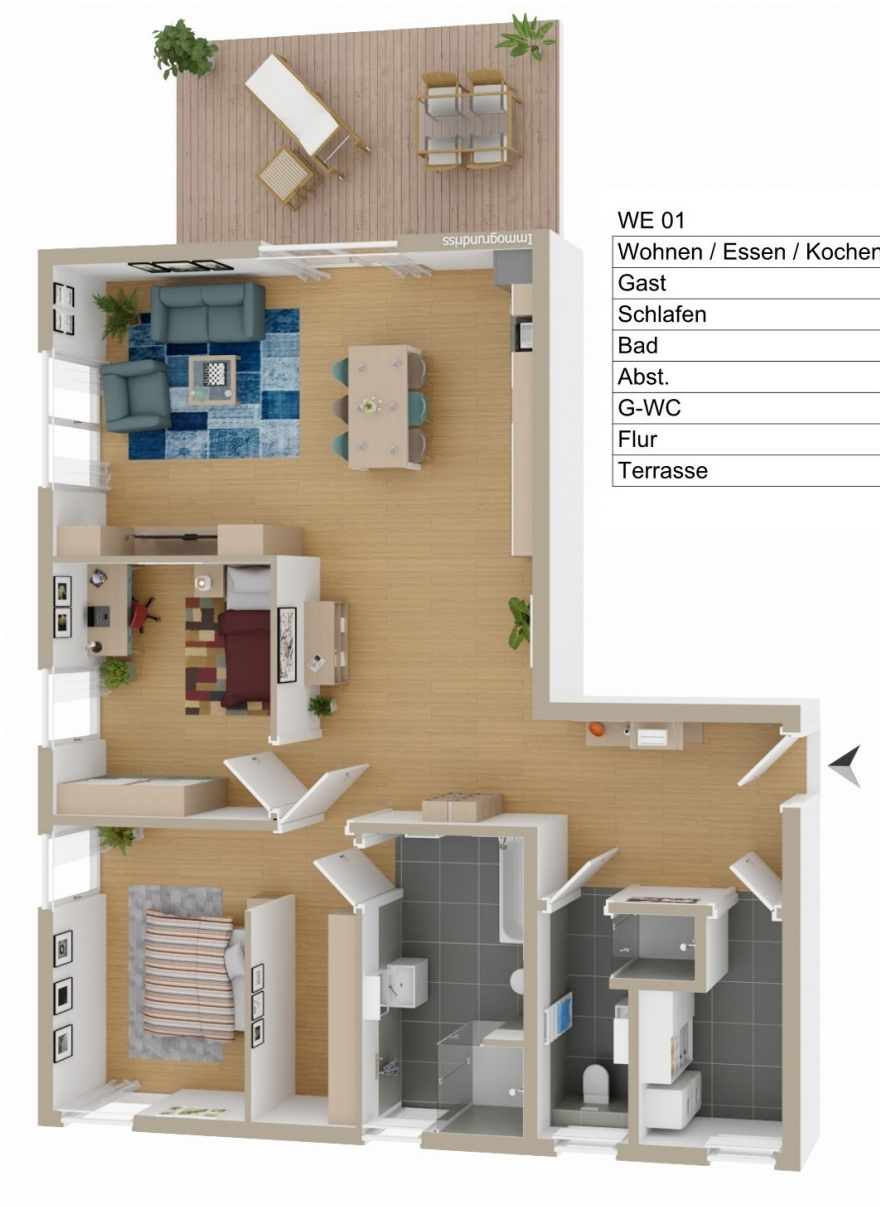
Durch die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und dem öffentlichen Nahverkehr bietet der Standort einen hohen Alltagskomfort. Gleichzeitig ermöglichen die umliegenden Felder und Grünflächen ein ruhiges, entspanntes Wohnen und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten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



WE 01

Wohnen / Essen / Kochen	38,91 m ²
Gast	12,27 m ²
Schlafen	18,82 m ²
Bad	9,51 m ²
Abst.	5,30 m ²
G-WC	4,52 m ²
Flur	13,82 m ²
Terrasse	10,50 m ²
	113,65 m ²

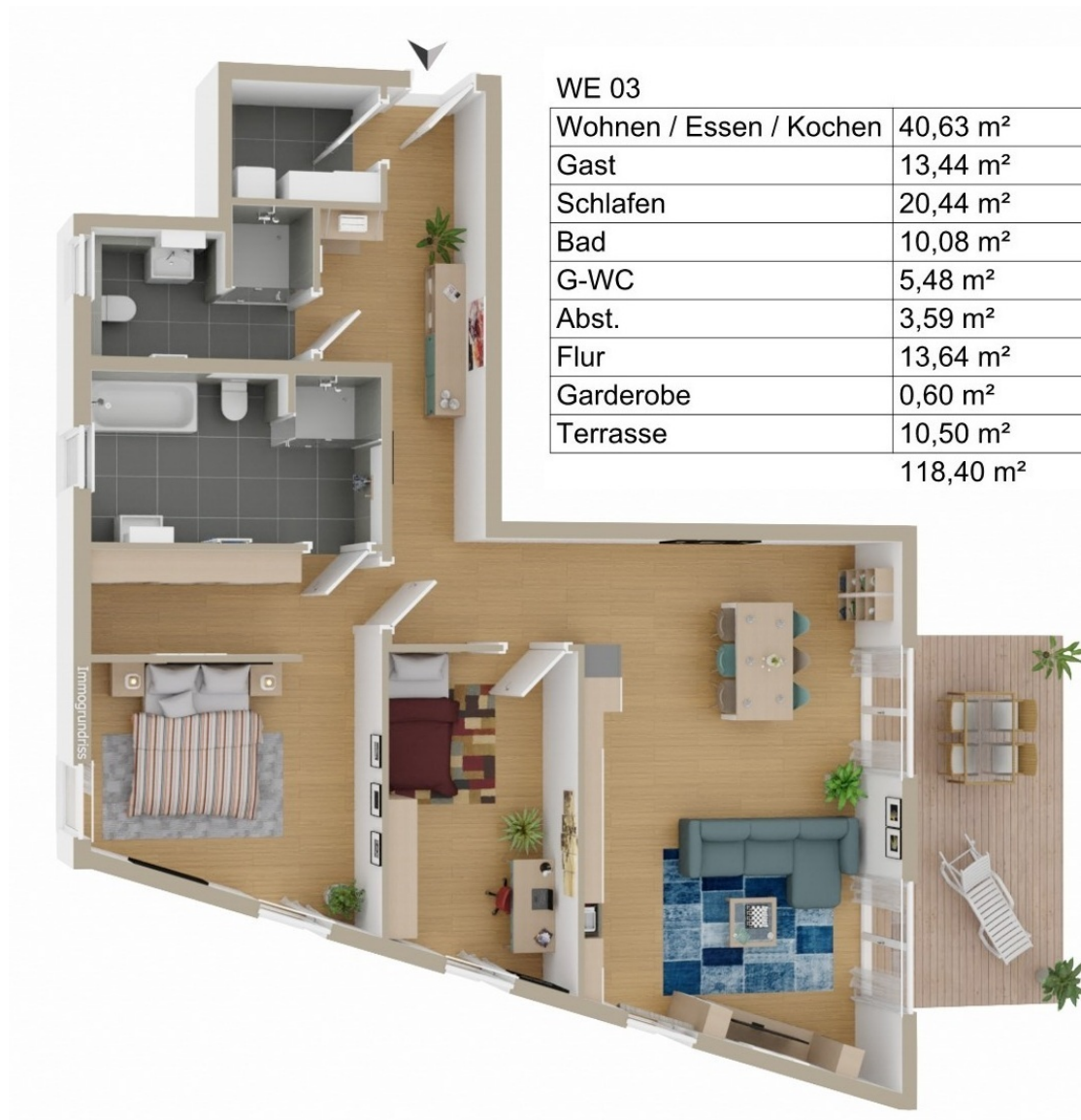
Grundriss EG mitte



WE 02

Gast	12,27 m ²
Schlafen	16,81 m ²
Bad	6,27 m ²
G-WC	4,36 m ²
Abst.	4,22 m ²
Flur	3,75 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	42,01 m ²
Garderobe	1,05 m ²
Terrasse	10,50 m ²
	101,23 m ²

Grundriss EG rechts



WE 03

Wohnen / Essen / Kochen	40,63 m ²
Gast	13,44 m ²
Schlafen	20,44 m ²
Bad	10,08 m ²
G-WC	5,48 m ²
Abst.	3,59 m ²
Flur	13,64 m ²
Garderobe	0,60 m ²
Terrasse	10,50 m ²
	118,40 m ²

Mietpreise Erdgeschoss

EG links

Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	330,00
Warmmiete	1.920,00
Kaution	3080
Kaltmiete	1.540,00
Heizkosten	80,00
Stellplatzmiete	50,00
Stellplatzanzahl	1

EG mitte

Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	330,00
Warmmiete	1.770,00
Kaution	2780
Kaltmiete	1.390,00
Heizkosten	80,00
Stellplatzmiete	50,00
Stellplatzanzahl	1

EG rechts

Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	330,00
Warmmiete	1.970,00
Kaution	3180
Kaltmiete	1.590,00
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



Badezimmer EG links



Gäste-Bad EG links



Flur EG links



Wohnbereich EG links



Schlafzimmer EG links



Wohn-/ Essbereich EG links



HWR EG links



Kinderzimmer EG links



Küche EG links



Schlafzimmer EG links



Badezimmer EG mitte



Gäste-Bad EG mitte



Wohnbereich EG mitte



Wohn-/ Essbereich EG mitte



Kinderzimmer EG mitte



Wohn-/ Essbereich EG mitte



HWR EG mitte



Wohn-/ Essbereich EG mitte



Küchenbereich EG mitte



Schlafzimmer EG mitte



Badezimmer EG rechts



Gäste-Bad EG rechts



Flur EG rechts



Wohn-/ Essbereich EG rechts



Schlafzimmer EG rechts



Wohn-/ Essbereich EG rechts



HWR EG rechts



Kinderzimmer EG rechts



Wohn-/ Essbereich EG rechts



Schlafzimmer EG 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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.