

Hamm

# Repräsent. Kanzlei-/Ärztehaus, Lift, Wohnumwandlung, 180Tsd. Einwohner & Wirtschaftsstandort, Fak 15

Objektnummer: 25264128



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 2.100.000 EUR • ZIMMER: 40**

Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Auf einen Blick

|              |                             |              |   |
|--------------|-----------------------------|--------------|---|
| Objektnummer | 25264128                    | Kaufpreis    | 2.100.000 EUR   |
| Zimmer       | 40                          | Büro/Praxen  | Bürohaus  |
| Baujahr      | 1980                        | Provision    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 17 x Freiplatz, 10 x Garage | Gesamtfläche | ca. 1.608 m <sup>2</sup>  |
|              |                             | Bauweise     | Massiv  |



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

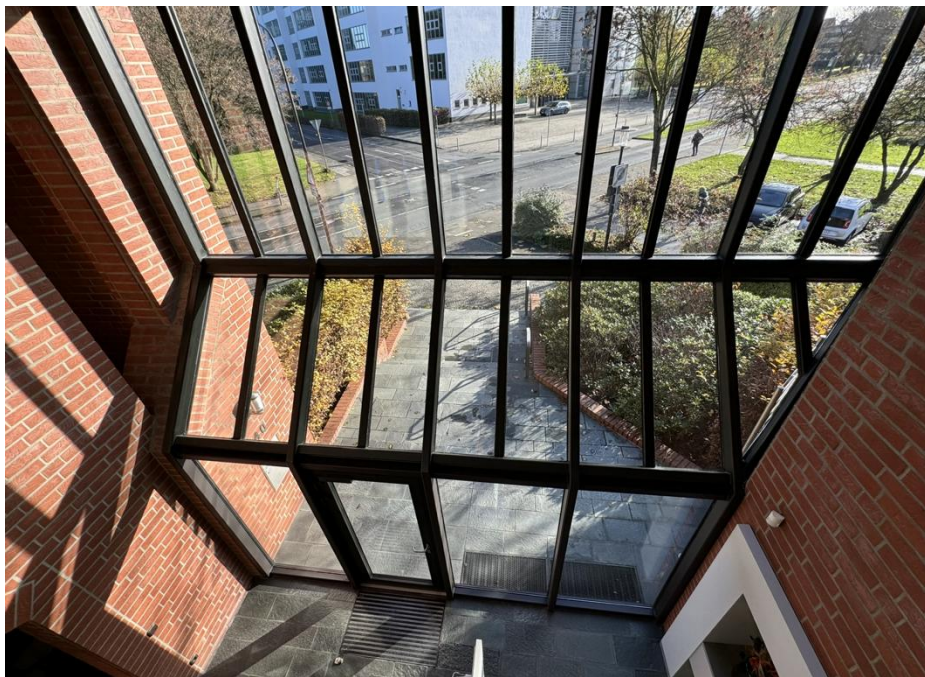
## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





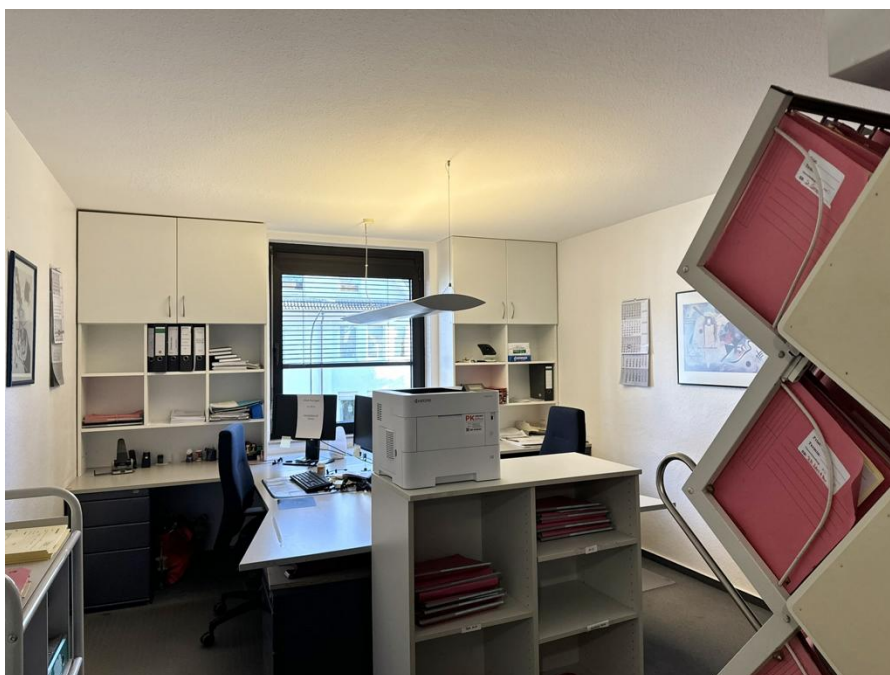
Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

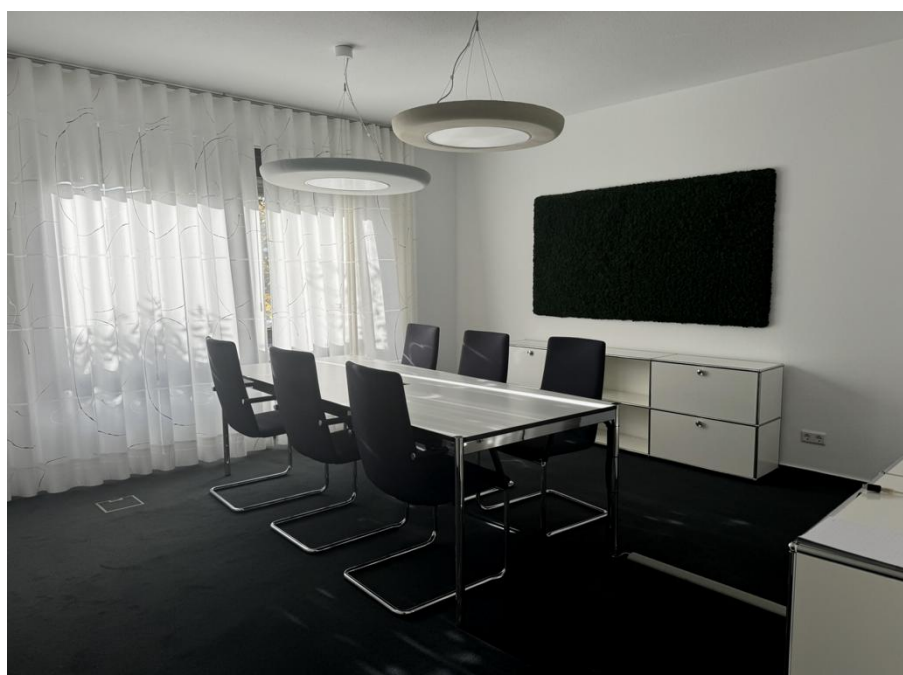
## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie





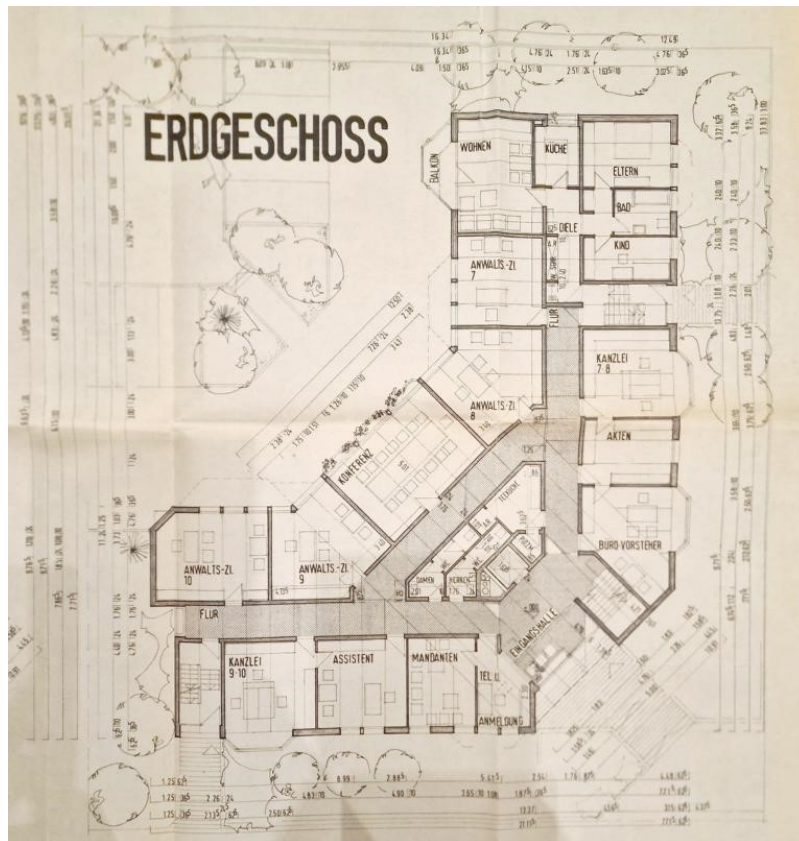
Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Die Immobilie

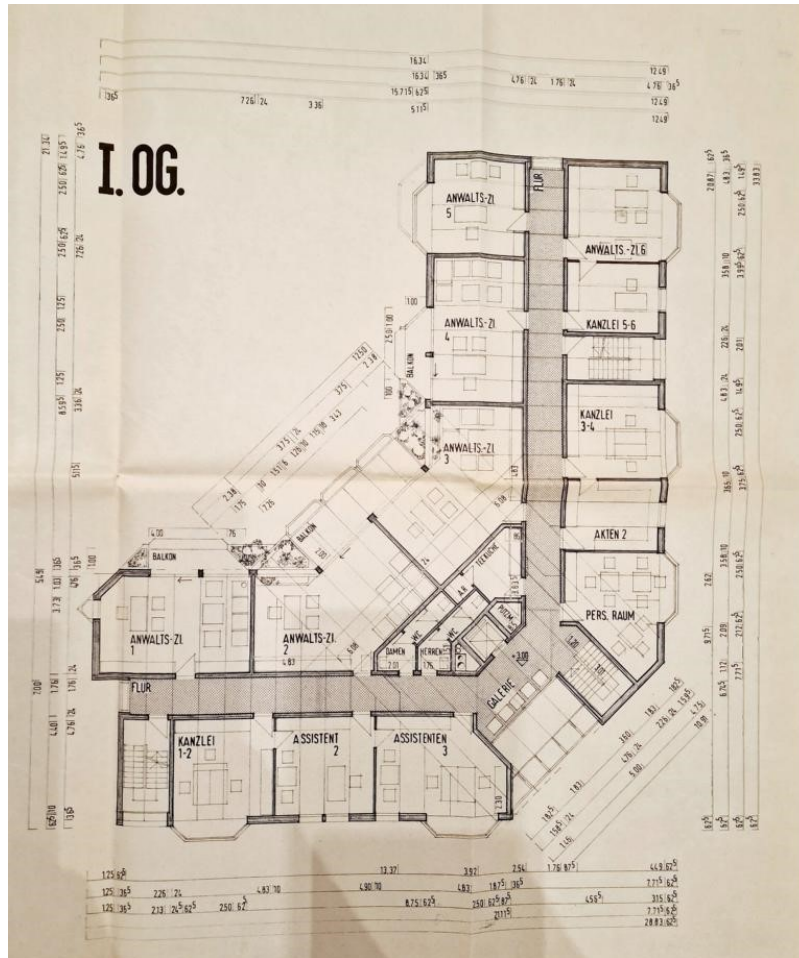


Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Grundrisse

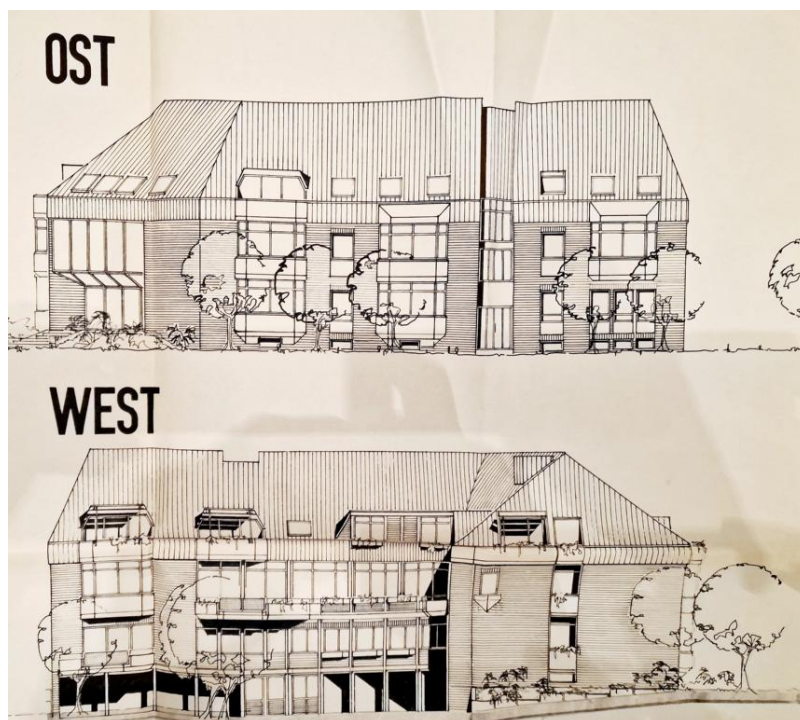
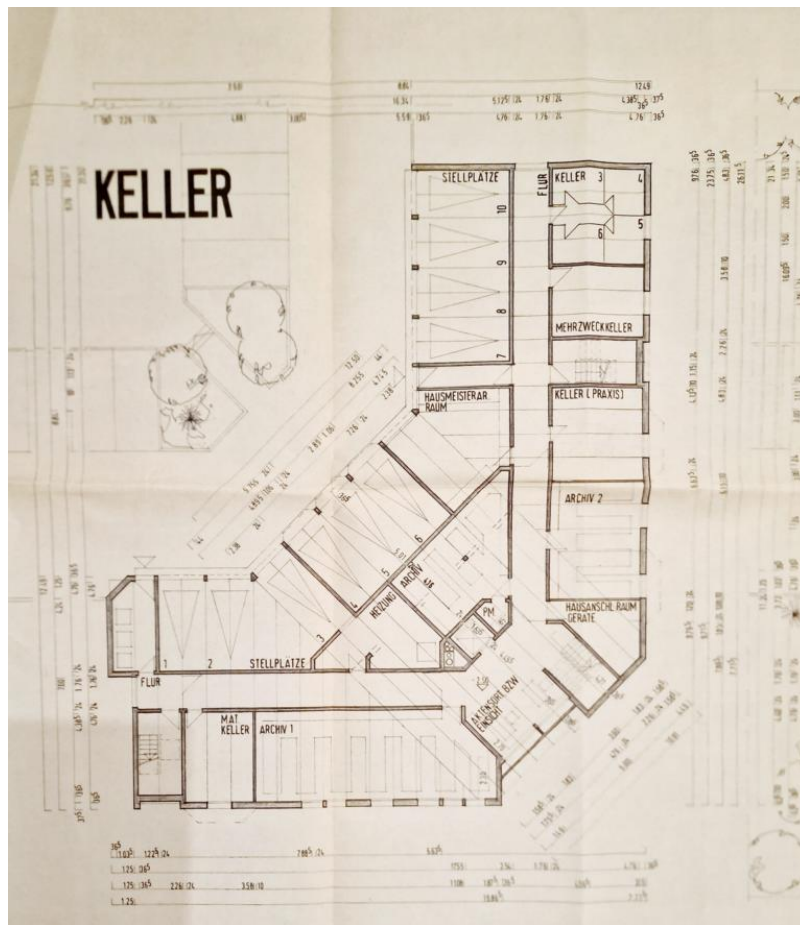


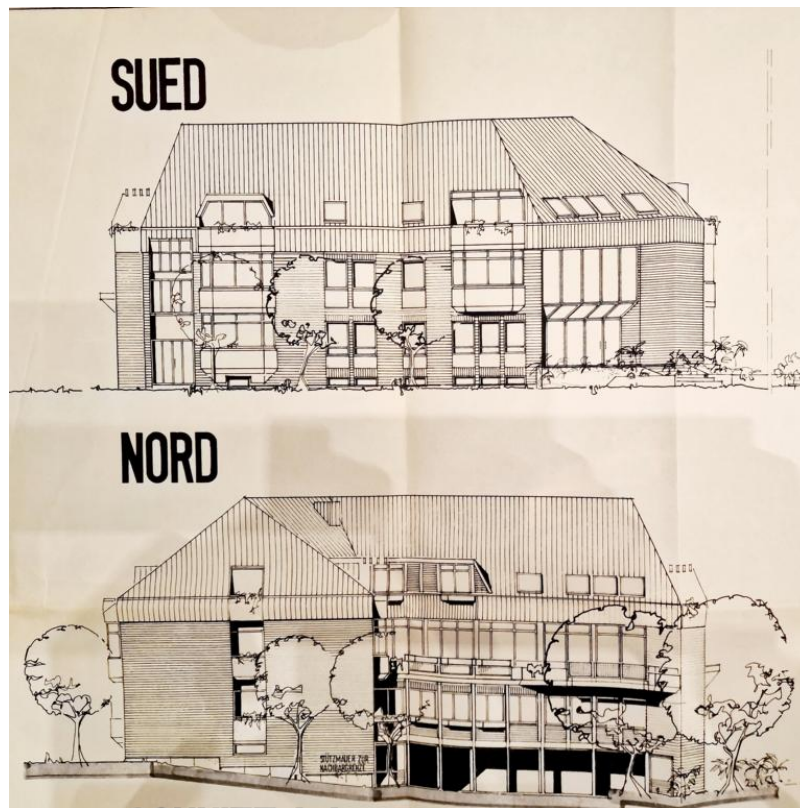












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Ein erster Eindruck

Aufzug, großzügige Stellplätze und exzellente Balkone – Perfekt für Kanzleien, Arzt Häuser oder eine flexible Wohnumwandlung dank optimaler Gebäudetiefe! Investitionen in erstklassige Lagen sind kein Zufall – sie sind das Ergebnis durchdachter Entscheidungen. Wer langfristig Vermögen aufbauen will, investiert in Substanz, Wertstabilität und Flexibilität. Diese Immobilie vereint genau diese drei essenziellen Faktoren. Erstklassige Lage. Exzellente Bausubstanz. Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Diese Kombination ist der Schlüssel zu einer nachhaltigen Rendite – und genau das macht dieses Kanzlei- und Arzt Haus in Hamm zu einer einmaligen Chance für Kapitalanleger. Investitionspotenzial – Sichere Rendite & maximale Flexibilität. • Aktuelle Nettajahresmiete 140.000 Euro • Käufer entscheidet: Mietvertrag wird erst fixiert, wenn klar ist, ob eine vollständige Eigennutzung gewünscht wird • Stellplatzangebot: 10 Garagenplätze zur separaten Vermietung – Potenzielle Mieteinnahmen von 50 €/Platz • Zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück • Wohnumwandlung Die hochwertige Substanz minimiert den Investitionsbedarf, sodass sich diese Immobilie als risikoarme, renditestarke Kapitalanlage eignet. Die goldene Regel erfolgreicher Kapitalanlagen lautet: Top-Lage + hohe Substanz + vielseitige Nutzung = sichere Rendite. Hier bekommen Sie genau das: + Repräsentative Adresse in einer der besten Straßen Hamms + Hohe Flexibilität für verschiedene Nutzungen – Kanzlei, Arzt Haus oder Wohnraum + Balkone, Stellplätze und Aufzug für maximalen Komfort und Wertsteigerung + Langfristiges Renditepotenzial mit hochwertiger Bausubstanz + Makellose Infrastruktur mit direkter Anbindung an Bahn, Autobahn und Flughafen Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie mit Zukunft! Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Ausstattung und Details

Eine Immobilie mit Substanz, Lage und Potenzial – genau das, worauf erfolgreiche Kapitalanleger setzen

- + Die Immobilie ist substanzstark, flexibel & sofort nutzbar
- + Mehrgeschossige Gewerbeimmobilie mit Wohnumwandlungspotenzial
- + Grundstück: ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- + Aktuelle Nutzung: Kanzlei und Gewerbe – ideale Voraussetzungen für Ärztehäuser oder weitere Dienstleistungsunternehmen
- + Bausubstanz: Massiver Klinkerbau mit hoher Wertstabilität
- + Aufzug, barrierefreier Zugang zu allen Etagen
- + 10 Balkone mit Bankirai-Belag – exzellente Aufenthaltsqualität und repräsentative Außenwirkung
- + Tief geschnittene Gebäudestruktur – perfekte Voraussetzungen für eine Wohnumwandlung
- + Sanierte Sanitäranlagen
- + Klimaanlage
- + Fußbodenheizung
- + Elektrische Garagentore
- + Flächenangaben:  
Erdgeschoss ca. 621 m<sup>2</sup>  
Obergeschoss ca. 617 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss ca. 370 m<sup>2</sup>



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Alles zum Standort

Mikrolage: Hochkarätiges Umfeld am OLG mit Parkblick Eine Spitzenlage ist ein Rendite-Garant, und genau hier liegt der wahre Wert dieser Immobilie. + Direkt am Oberlandesgericht (OLG) Hamm – hochfrequentierte Geschäftsadresse für Kanzleien und Arzthäuser + Umgeben von renommierten Kanzleien, Notariaten und medizinischen Fachpraxen + Direkt an einer wunderschönen Parkanlage – für eine einzigartige Atmosphäre und optimale Aufenthaltsqualität + 10 Balkone mit herausragendem Blick ins Grüne + Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung

Makrolage: Ein wirtschaftlicher Knotenpunkt mit Zukunft Hamm gehört zu den zentralsten Verkehrsknotenpunkten Deutschlands und bietet eine exzellente Infrastruktur. + Hauptbahnhof Hamm: Einer der wichtigsten Bahnknoten mit Direktverbindungen nach Dortmund, Münster, Bielefeld, Hannover, Frankfurt & Berlin + Autobahnanbindung: Perfekt vernetzt mit der A1, A2 & A44 + Dortmund Airport (DTM): Nur 30 Minuten Fahrtzeit – ideal für internationale Geschäftsbeziehungen + Wirtschaftliche Schwerpunkte:

- Gesundheits- & Rechtswesen – Perfekte Bedingungen für Arzthäuser und Kanzleien •
- Energie- & Logistikbranche – Standort eines der größten Gaskraftwerke Deutschlands •
- Chemie & Recycling – Industrielle Innovationskraft sichert nachhaltige Entwicklung •

Bildung & Forschung: Hochschule Hamm-Lippstadt als Talentschmiede für Fachkräfte

Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 25264128 - 59065 Hamm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)