

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Hemer

**437 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Zweifamilienhaus mit  
Ausbaureserve & vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**



Objekt-Nr. **OM-445092**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Maurice Pürzel

58675 Hemer  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.724,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	437,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	463,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnlich großzügiges Zweifamilienhaus mit ca. 437 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 1.724 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Stadtrandlage von Hemer.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Das Erdgeschoss wurde bereits in großen Teilen modernisiert und ist sofort nutzbar. Das Obergeschoss ist vorbereitet und kann nach eigenen Vorstellungen ausgebaut werden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Anbau mit ehemaliger Schwimmhalle (ca. 166 m<sup>2</sup>), der umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bietet, beispielsweise als zusätzlicher Wohnraum, Wellnessbereich oder Arbeitsfläche.

Neben der Wohnfläche stehen zusätzliche Nutzflächen im Keller sowie im Anbau zur Verfügung, wodurch sich insgesamt ein sehr großzügiges Platzangebot ergibt.

Im Bereich des Anbaus besteht aktuell Sanierungsbedarf am Dach, der bei der Preisgestaltung berücksichtigt wurde.

Insgesamt handelt es sich um eine seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit außergewöhnlich viel Platz und Entwicklungspotenzial zu erwerben.

## Ausstattung

Die Immobilie wurde in Teilen modernisiert und bietet folgende Ausstattung:

- Wolf Monoblock Wärmepumpe (16 kW, Baujahr 2025)
- Gasheizung (30 kW) als Backup-System
- neue Wasserleitungen im gesamten Haus
- Elektrik im Erdgeschoss erneuert
- 3-fach verglaste Fenster im Untergeschoss, im Obergeschoss auf der Schlagseite
- Fußbodenheizung im Unter- und Obergeschoss
- neuer Estrich im Unter- und Obergeschoss

Das Erdgeschoss ist bereits modernisiert und sofort nutzbar.

Das Obergeschoss wurde vorbereitet und bietet Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Der Anbau mit ehemaliger Schwimmhalle eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und kann individuell gestaltet werden.

Das Haus sowie der Anbau sind unterkellert und bieten zusätzliche Nutzflächen.

Eine Garage ist ebenfalls vorhanden.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Sonstiges

Ein Energieausweis liegt vor. Die Heizungsanlage wurde zwischenzeitlich modernisiert, wodurch sich die energetische Situation verbessert hat.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen und Bildern zu.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Hemer und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnumgebung.

Die Infrastruktur ist sehr gut:

Eine Grundschule befindet sich direkt gegenüber, ein Kindergarten ist in ca. 500 m erreichbar.

Das Stadtzentrum von Hemer mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegt ca. 4,4 km entfernt.

Auch die Verkehrsanbindung ist gut:

Die Autobahn ist in ca. 8 km erreichbar, die Stadt Iserlohn liegt ca. 10 km entfernt.

Freizeitmöglichkeiten wie das Felsenmeer (ca. 2 km) und der Sauerlandpark (ca. 3 km) befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit und Infrastruktur.

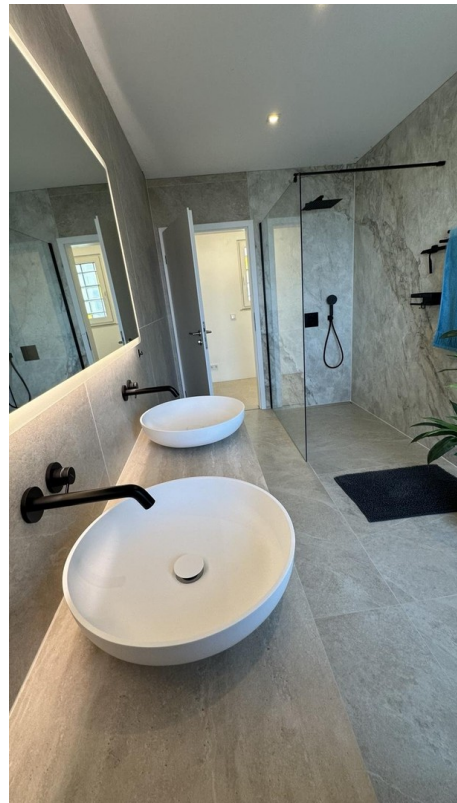
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose

# Exposé

---

## **Großzügiges Zweifamilienhaus mit 1.724 m<sup>2</sup> Grundstück und Ausbaupotenzial**

Brockhauser Weg 31  
58675 Hemer

**Kaufpreis: 639.000 €**



## Objektüberblick

Zum Verkauf steht ein großzügiges Zweifamilienhaus mit modernisiertem Erdgeschoss und weiterem Ausbaupotenzial im Obergeschoss sowie zusätzlichem Anbau (ehemalige Schwimmhalle), in ruhiger Stadtrandlage von Hemer.

Dieses außergewöhnlich großzügige Zweifamilienhaus bietet mit rund 437 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 1.724 m<sup>2</sup> großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten für individuelles Wohnen. Ob als Mehrgenerationenhaus, großzügiges Familienanwesen oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten – diese Immobilie eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben sind der modernisierte offene Wohnbereich im Erdgeschoss sowie der großzügige Anbau mit ehemaliger Schwimmhalle, der zusätzliches Entwicklungspotenzial bietet.

## Eckdaten

Wohnfläche: 437 m<sup>2</sup>

Grundstück: 1.724 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1952

Erweiterungen: 1960er / 1970er / 1990er

Schwimmhalle: ca. 166 m<sup>2</sup>

Heizung: Wolf Wärmepumpe 16 kW (2025) + Gas Backup

Kaufpreis: **639.000 €**

## Weitere Modernisierungen:

- teilweise 3-fach verglaste Fenster
- neue Wasserleitungen im Haus
- Elektrik im Erdgeschoss erneuert

## Wohnbereich / Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und wurde in großen Teilen modernisiert. Die offene Gestaltung von Wohn-, Ess- und Küchenbereich sorgt für ein großzügiges und helles Wohngefühl. Der Wohnbereich überzeugt durch seine offene Architektur, Fußbodenheizung sowie eine hochwertige Ausstattung mit großformatigen Fliesen und moderner Einbauküche.

Aufteilung des Erdgeschosses:

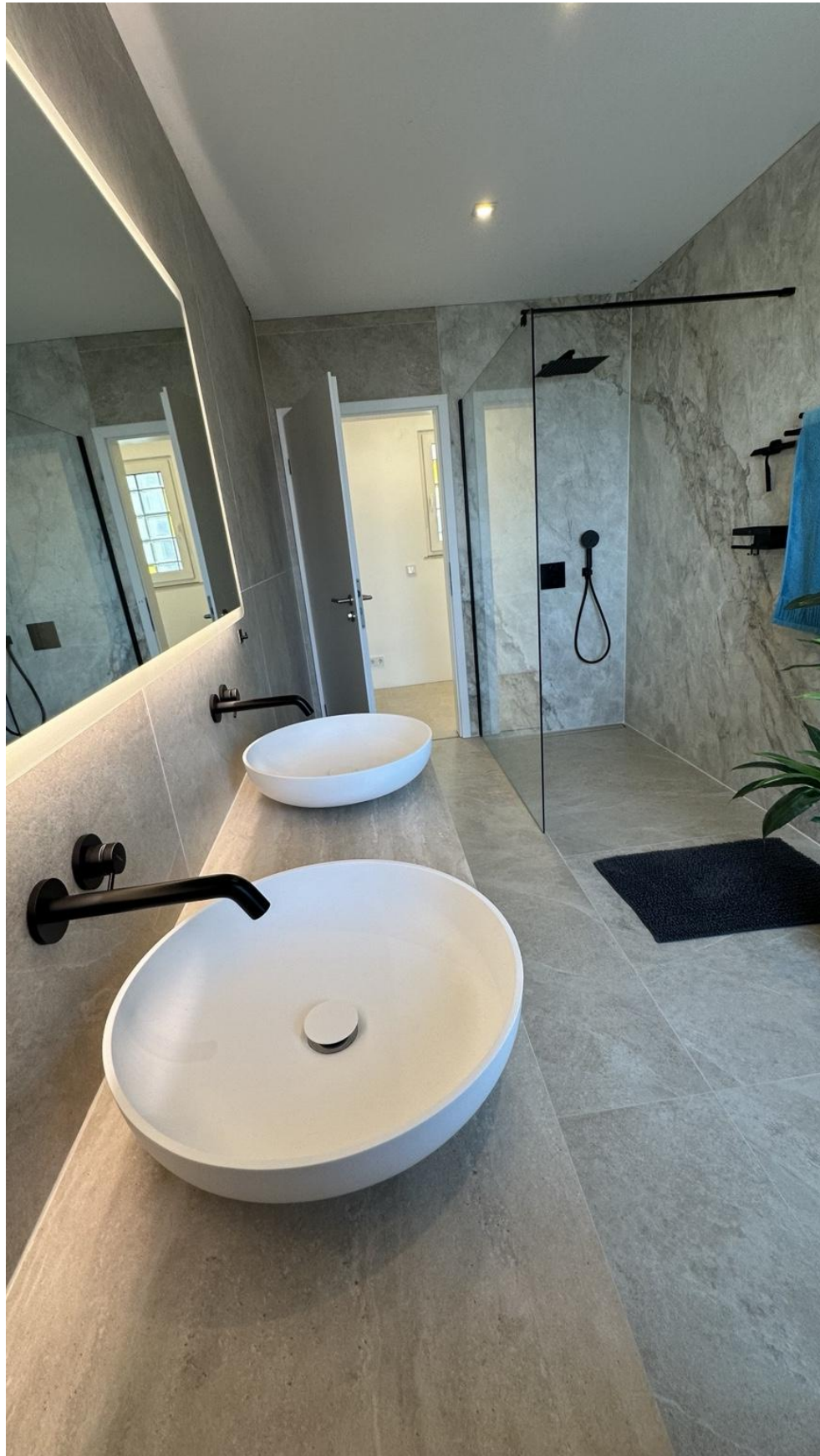
- großzügiges Wohnzimmer
- offene Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer oder Büro
- modernes Badezimmer

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.











## Obergeschoss – Ausbaupotenzial

Das Obergeschoss wurde bereits entkernt und für den weiteren Ausbau vorbereitet.

Bereits durchgeführte Arbeiten:

- neue Fußbodenheizung
- neuer Estrich
- neue Wasserinstallationen

Der weitere Innenausbau kann individuell nach eigenen Vorstellungen erfolgen und bietet die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Damit eignet sich das Haus besonders gut für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen umsetzen möchten.





## Schwimmhalle / Anbau

Der Anbau mit ehemaliger Schwimmhalle bietet eine Fläche von ca. **166 m<sup>2</sup>** und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der Bereich ist aktuell sanierungsbedürftig und bietet großes Entwicklungspotenzial für Käufer mit Vision.

Denkbar sind beispielsweise die Nutzung als Wellnessbereich, Fitnessraum, Atelier, Bürofläche oder eine Erweiterung des Wohnbereichs.







## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Stadtrandlage von Hemer im Bereich Brockhauser Weg. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Grundstücken und bietet eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die gute Infrastruktur im direkten Umfeld:

- **Grundschule:** direkt gegenüber
- **Kindergarten:** ca. 500 m entfernt

Das **Stadtzentrum von Hemer** mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in etwa **4,4 km** erreichbar.

Die **Autobahnanbindung** ist ebenfalls gut erreichbar und liegt etwa **8 km entfernt**, wodurch eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz besteht.

Die benachbarte Stadt **Iserlohn** ist in ca. **10 km Entfernung** erreichbar und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze sowie weiterführende Schulen.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zu umliegenden Städten macht den Standort besonders attraktiv.

## Entfernungen

- Hemer Zentrum: **4,4 km**
- Autobahn: **ca. 8 km**
- Iserlohn: **ca. 10 km**
- Kindergarten: **ca. 500 m**
- Grundschule: **direkt gegenüber**