

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hemer

Wohnen in Hemers Bestlage - ruhige, lichtdurchflutete Studiowohnung mit besonderem Blick



Objekt-Nr. **OM-448617**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **880 € + NK**

Ansprechpartner:
Lux VV GmbH - Andrew Lux

58675 Hemer
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	1.760 €
Zimmer	3,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	80,00 m ²	Übernahmedatum	01.06.2026
Nutzfläche	10,70 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	270 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Tiefgaragenplätze	37
Miete Garage/Stellpl.	60 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Umgeben von einer besonderen, durch eine Garten- und Landschaftsarchitektin geplanten Gartenanlage, verfügt die Wohnanlage über 24 Eigentumswohnungen in zwei Doppelhäusern und 37 Stellplätze in einer Tiefgarage.

Beide Häuser sind verbunden durch eine gemeinsame, sehr gut anzufahrende, sichere und helle Tiefgarage mit einem ferngesteuerten elektrischen Schnell-Lauftor. Die Beleuchtung wird automatisch beim Befahren oder Betreten angeschaltet. Bei Ausfahrt öffnet sich das Schnell-Lauftor automatisch.

Die Treppenhäuser sind mit aufwendig detaillierten Granitböden und raumhohen Ahorn-Wohnungs-Eingangstüren mit Türgewänden aus Granit ausgestattet. Über das repräsentative Treppenhaus gelangen Sie von der Tiefgarage bis in Ihre Wohnung im 2. Obergeschoss.

Der Wohnbereich ist mit ca. 38m² großzügig bemessen und besteht aus Wohn- und Essbereich sowie einer offenen Küche.

Bodentiefe Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Elektrische WAREMA Jalousien an allen Fenstern schaffen ein Ambiente zum Genießen.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zutritt zur geräumigen Loggia in Süd-West-Ausrichtung und genießen den Ausblick über Hemer.

Der Schlafbereich besteht aus einem Vorraum, einem luxuriösen Tageslichtbad sowie dem Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer für Gäste oder zur individuellen Nutzung ist über die Diele zugänglich.

Das gesamte Objekt wurde sowohl im Innen- als auch im Außenbereich unter Verwendung hochwertigster Materialien errichtet und verfügt über eine sehr exklusive Ausstattung. Hier wohnen Sie auf höchstem Niveau in einer ruhigen und grünen Umgebung.

Die Bewohner der Wohnresidenz Langeloh legen größten Wert auf einen top gepflegten Gesamtzustand der Wohnanlage. Um diesen kümmern sich ein Hausmeister, Gärtner und Reinigungskräfte für die Treppenhäuser und die Allgemeinbereiche.

Für Ihre Besucher sind Pkw-Außenstellplätze auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

Ausstattung

- Sechs Wohnungen je Doppelhaushälfte
- Kein Aufzug, da nur drei Geschosse
- Einzigartige und repräsentative Architektur
- Treppenhaus mit Granitböden, Ahorn-Handläufe auf einem Edelstahlgeländer
- Raumhohe Wohnungs-Eingangstüren mit Türgewänden aus Granit
- Gegensprechanlage mit Videomonitor
- GIRA Schalterprogram S-Color in grau
- Fußbodenheizung, raumweise regelbar, mit brand-neu installierter, wohnungseigener Gasbrennwerttherme
- Wohnungseigener Warmwasserspeicher
- Zeitloser weißer Carrara-Marmor als Bodenbelag
- Italienischer Granit mit Ornamenten als Bodenbelag in der Diele
- Klassisch elegantes Marmor-Vollbad mit bodengleicher Dusche

- Premium-Sanitärausstattung mit Dornbracht Armaturen und Ausstattungselementen
- Duravit Keramik der Serie 1930
- Ideal-Standard Badewanne
- Raumhohe Zimmertüren
- Bodentiefe Fenster
- Außenliegende motorisch angetriebene WAREMA Jalousien
- Dachterrasse (Loggia) in Süd-West-Ausrichtung mit wunderbarem Blick über Hemer
- Separater massiver Kellerraum (gesamt ca. 11 m²)
- Waschraum mit Stellfläche für Waschmaschine und Trockner
- Gut anfahrbare, helle und gesicherte Tiefgarage
- Automatische Öffnung des Tiefgaragen-Schnell-Lauftores bei Ausfahrt
- Anmietung Tiefgaragen-Einstellplätze zum Preis von 60,00 EUR/Stellplatz/Monat auf Anfrage
- Ladestation (Wallbox) für Ihr Elektrofahrzeug nach Absprache zu mieten
- Elektronisches Zutrittsmanagement durch Transponder für Gebäude/Tiefgarage
- Gleichschließende Zylinder für Wohnung und Keller
- Fahrrad-Waschplatz im Außenbereich, ganzjährig nutzbar
- Fahrrad-Ständer mit Sicherungsmöglichkeit in der Tiefgarage
- Defibrillator (Vollautomat) an zentraler Stelle in jedem Gebäude
- Die Wohnung wird bezugsfertig übergeben.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

In den Betriebskosten sind auch die Kosten für Hausmeister, Gärtner, die Reinigung des Treppenhauses und der Allgemeinbereiche enthalten.

Die Basis von 270,00 EUR/Monat bezieht sich auf 2 Personen.

Die Haltung eines kleinen Tieres ist im Einzelfall nach individueller Absprache möglich.

Impressum: Lux Vermögensverwaltungs GmbH, Kölner Strasse 30, 42929 Wermelskirchen

Geschäftsführer: Kai Lux, Thomas Altherr, Andrew Lux

Lage

Hemer ist eine Stadt mit rd. 35.000 Einwohnern in Nordrhein-Westfalen.

Sie liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis.

Überregional bekannt ist Hemer durch das in Deutschland einmalige Geotop Felsenmeer, weshalb die Stadt den Beinamen „Felsenmeerstadt“ führt.

2010 fand in Hemer die nordrhein-westfälische Landesgartenschau statt.

Die Wohnresidenz Langeloh liegt in einem zentrumsnahen, aber dennoch ruhigen, aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehenden reinem Wohngebiet östlich des Stadtzentrums. Direkt angrenzend an das 35 Hektar große Naturschutzgebiet Felsenmeer gehört es somit zu den gehobenen und beliebtesten Wohnlagen in Hemer.

In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig den Sauerlandpark.

Der Sauerlandpark Hemer ist ein etwa 27 Hektar großer Freizeitpark mit Grohe-Forum, Themengärten, Jüberturm und Park der Sinne auf dem ehemaligen Gelände der Landesgartenschau.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie gute Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, ärztliche Versorgung, Naherholungsmöglichkeiten finden Sie in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindungen sind sehr gut:

- Autobahnanbindung A46 mit Anbindung an die A45 Kreuz Hagen (Frankfurt-Dortmund).
- Linienbusanbindungen nach Iserlohn, Menden, Altena, Lüdenscheid, Hagen und Unna.
- Die Haltestelle für den Bürgerbus Linie C "Felsenmeerlinie" befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Pkw-Entfernungen von Hemer:

- Iserlohn Innenstadt 7 km
- Menden Innenstadt 8 km
- Hagen Innenstadt 22 km
- Neheim Innenstadt 22 km
- Dortmund Innenstadt 40 km
- Flughafen Dortmund-Holzwickede 30 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	83,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Offener Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Offener Wohn- und Essbereich



Wohnen / Offene Küche

Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Tageslichtbad



Dusche

Exposé - Galerie



Bad mit Eckbadewanne



Diele

Exposé - Galerie



Diele / Flur



Bodentiefe Fenster Loggia

Exposé - Galerie



Fenster zum Essbereich



Blick von Loggia (SW Ausr.)

Exposé - Galerie



Garten / Fernsicht

