

Exposé

Großzügiges Zweifamilienhaus mit 1.724 m² 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 m² Wohnfläche und einem 1.724 m² 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 m²

Grundstück: 1.724 m²

Baujahr: 1952

Erweiterungen: 1960er / 1970er / 1990er

Schwimmhalle: ca. 166 m²

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 m²** 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.

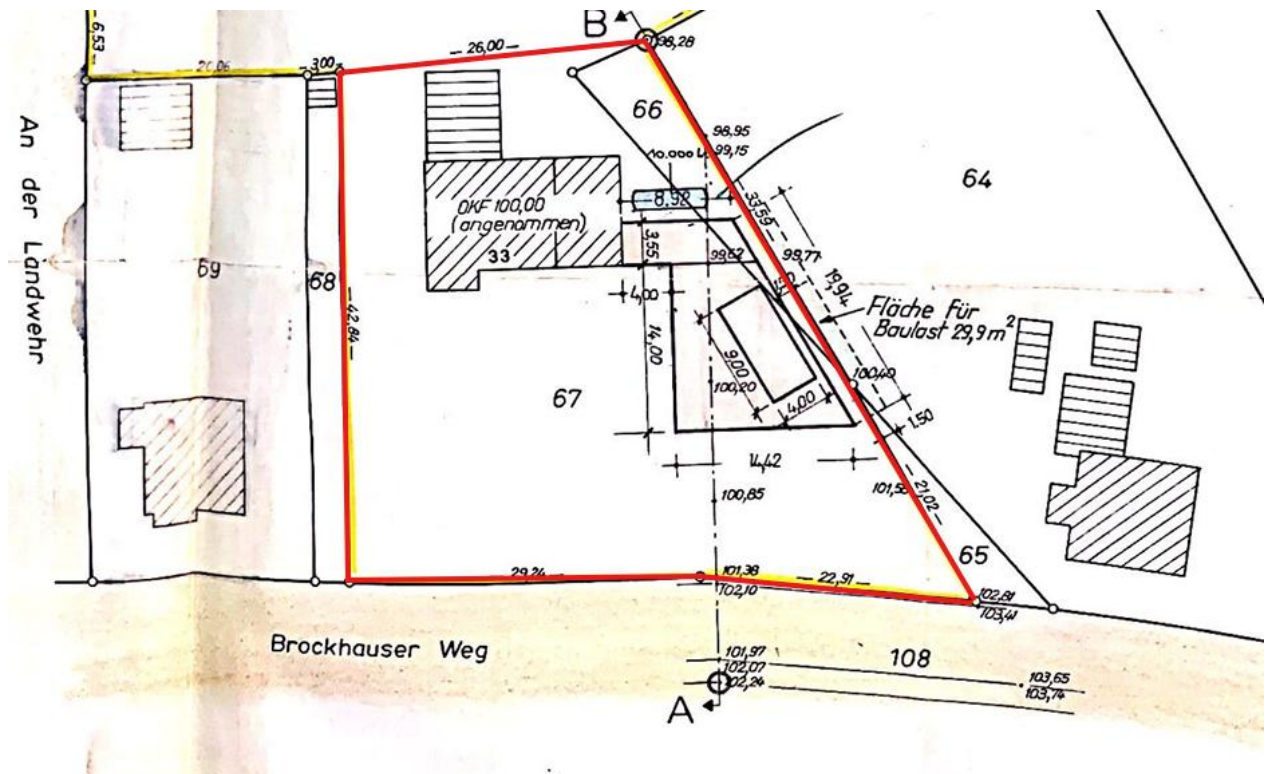




Grundstück

Das Grundstück umfasst ca. **1.724 m²** und bietet viel Platz für Garten, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die großzügige Grundstücksfläche sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und bietet gleichzeitig ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich



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**