

# EXPOSÉ

RESERVIERT- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten, Garage und großem Garten in Hemer!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 58675 Hemer  
Baujahr: 1978  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 203 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 104 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 723 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 435.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110  
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	58675 Hemer
Baujahr	1978
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	203 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	104 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	723 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	435.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	113,15 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1978
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	1
Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,00% inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung liegt in einer ruhigen Wohnlage von Hemer und bietet auf einem ca. 723 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück viel Platz für individuelle Wohnideen. Ob als Zuhause für eine große Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder mit der Möglichkeit zur Teilvermietung - diese Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das 1978 errichtete Haus verfügt über rund 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 104 m<sup>2</sup> ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss, wodurch ein besonders großzügiges Raumangebot entsteht.

Schon beim Betreten des Hauses fällt die helle und freundliche Atmosphäre auf. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet viel Platz für das tägliche Familienleben. Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich. Hier befindet sich ein großzügiges Wohnzimmer. Direkt angrenzend befindet sich der Wintergarten, der einen schönen Blick in den Garten eröffnet und das ganze Jahr über ein angenehmer Rückzugsort ist. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende eignet.

Der großzügige Garten bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen oder für gärtnerische Gestaltung. Eine besondere Eiche, die unter Denkmalschutz steht, prägt das Grundstück und verleiht dem Außenbereich einen besonderen Charme.

Neben dem Wohnbereich befinden sich im Erdgeschoss weitere Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei eigenständige Wohneinheiten, die zusätzliche Flexibilität bieten. Eine der Wohnungen umfasst etwa 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wurde 2019 modernisiert. Sie verfügt über einen Wohn- und Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Verweilen ein. Der verlegte Vinylboden sorgt für eine moderne und pflegeleichte Wohnatmosphäre.

Darüber hinaus gibt es auf dieser Etage eine zweite, kompaktere Wohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, kleiner Küche sowie einem Badezimmer mit Fenster und Dusche. Diese Aufteilung eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, ein Homeoffice oder zur Vermietung.

Auch in technischer Hinsicht wurden bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Die Gasheizung wurde 2021 erneuert, während das Dach im Jahr 2020 neu eingedeckt und teilweise gedämmt wurde. Die doppelt verglasten Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde 2016 modernisiert, zudem wurden teilweise neue

Innentüren eingebaut.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Kellerbereich mit mehreren Räumen, einem Waschbereich sowie weiteren Sanitäreinrichtungen mit Dusche und WC. Eine massiv gebaute Garage mit Starkstromanschluss, die ebenfalls unterkellert ist, rundet das Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit großzügigem Platzangebot, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem attraktiven Grundstück, die sich ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus eignet und gleichzeitig Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen bietet.

Lassen Sie sich verzaubern! Fordern Sie jetzt Ihr vollständiges Exposé an und sichern Sie sich die Chance auf einen Besichtigungstermin - Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie.

## Ausstattung:

Außenbereich / Grundstück

- 723 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- Wohnfläche: 203 m<sup>2</sup>
- großer Garten
- gemauerte Garage (Baujahr des Hauses)
- Garage unterkellert

Erdgeschoss

- Räume
- Wohnbereich
- Wintergarten mit Blick in den Garten
- Terrasse, Balkon
- Schlafzimmer / Büro
- Schlafzimmer/ Kinderzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC

Ausstattung / Besonderheiten

- direkter Zugang zum Garten
- Terrasse/ Balkon für Außenbereich und Gartenaufenthalt
- Badezimmer im Jahr 2016 erneuert

Obergeschoss

Wohnung 1 (ca. 61 m<sup>2</sup> - renoviert 2019)

- Räume
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon

Wohnung 2 (kleinere Einheit)

- Räume
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



- Küche
- Badezimmer mit Dusche

#### Dachgeschoss (ausgebaut)

- zusätzliche Nutzfläche ca. 104 m<sup>2</sup>
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Hobbyraum, Arbeitsbereich, Abstellfläche)

#### Kellergeschoss

- mehrere Kellerräume
- Waschraum / Hauswirtschaftsbereich
- zusätzliche sanitäre Einrichtungen (Dusche und WC)

#### Technische Ausstattung / Modernisierungen

- Gasheizung aus 2021 (zentrale Warmwasserversorgung)
- Dach 2020 erneuert, teilweise gedämmt, neue Pfannen
- doppelt verglaste Fenster
- manuelle / elektrische Rollläden

### Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Hemeraner Ortsteil Stübecken im Märkischen Kreis (Sauerland). Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Das Stadtzentrum von Hemer mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und Apotheken ist etwa 2,5 km entfernt. Supermärkte wie REWE, Aldi, Lidl und Edeka erreichen Sie ebenfalls in wenigen Minuten.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: Eine Grundschule liegt ca. 1,5 km entfernt, weiterführende Schulen sowie mehrere Kindergärten befinden sich im Umkreis von etwa 2-3 km.

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die B7 gelangen Sie schnell nach Iserlohn (ca. 6 km) und Menden (ca. 8 km). Die A46 (Anschlussstelle Iserlohn-Seilersee) ist etwa 10 km entfernt und bietet Anschluss Richtung Dortmund sowie zur A45 (Sauerlandlinie). Die umliegende Sauerländer Natur bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt

durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

#### Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

#### Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,00% inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19  
58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

### Objektbilder:

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



Wohnzimmer



Badezimmer EG



Esszimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer EG



Küche OG

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



Wohnzimmer OG



Kinderzimmer OG



Badezimmer OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Balkon

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



DG Wohnzimmer



Hausansicht



DG Arbeitszimmer



Drohnenaufnahme



Terrasse



Grundstück

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



Hausansicht



Wohnlage

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



Grundriss EG

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



Grundriss OG

- > Einfamilienhaus
- > Hemer
- > 7 Zimmer

- > 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2396



Grundriss DG

