

Hemer

# Traumhaftes Ein- bis Zweifamilienhaus mit weitläufigem Garten in Sackgassenlage!

????????? ??????????: 24351012

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 235,5 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ???? : 1.146 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

????????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ??? ??????

????????? ??????????	24351012	????? ???????	349.000 EUR
?????????????	ca. 235,5 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ?????????????	4	????????? ????????????????	?????????
?????????????	2	????????????????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1959	??????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

????????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

?????????????? ???? ???????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	331.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????		

???????? ?????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ?????????



???????? ?????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ?????????



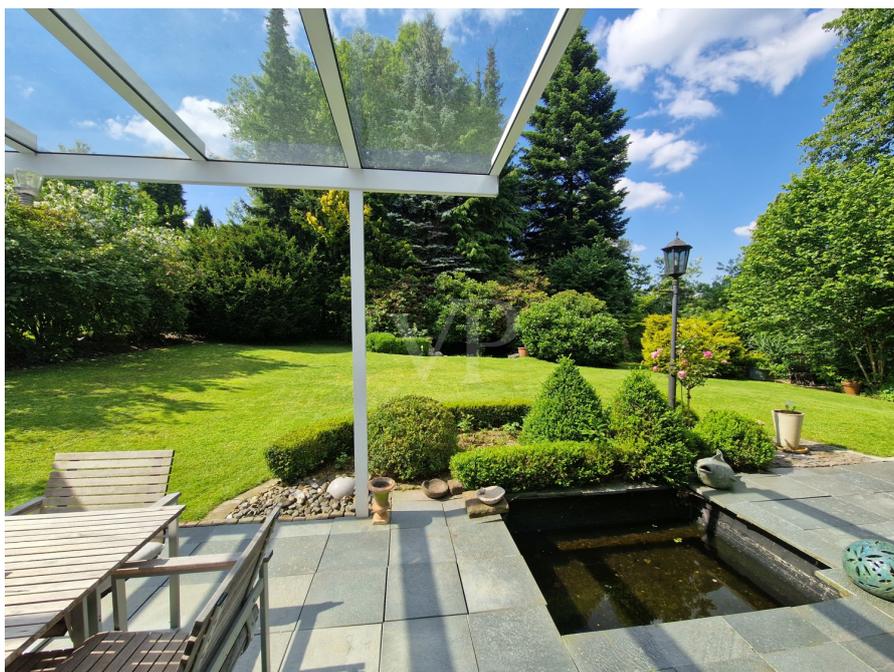
???????? ?????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ?????????



????????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ??????????



???????? ?????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ????????



???????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ?????????



???????? ?????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ????????



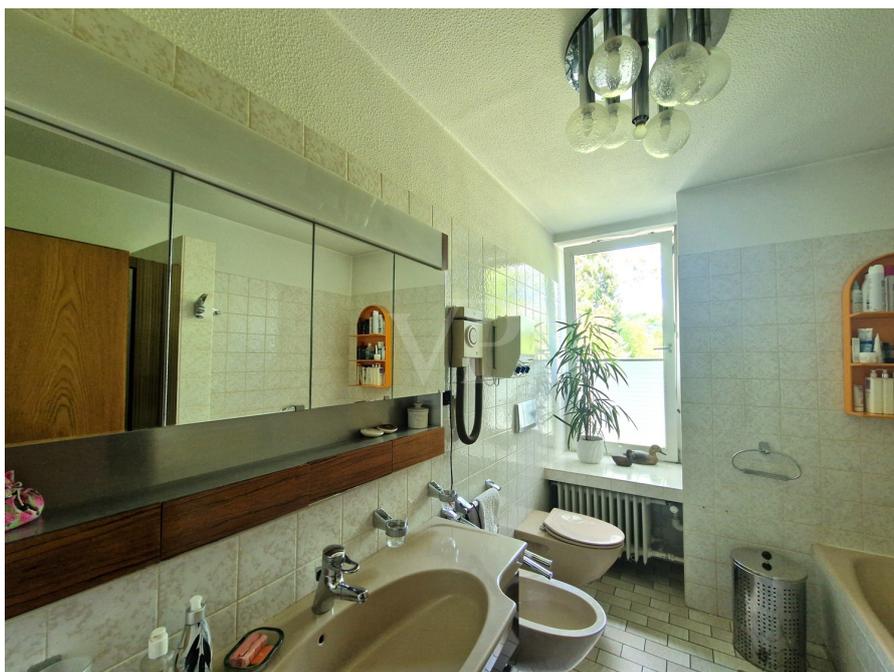
???????? ?????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ????????



???????? ?????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ?????????



???????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ?????????



???????? ?????: 24351012 - 58675 Hemer

?? ????????



??????? ???????: 24351012 - 58675 Hemer

??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich auf einem eindrucksvollen Kaufgrundstück von 1.146 m<sup>2</sup> und liegt idyllisch in einer ruhigen Sackgasse. Das Anwesen begeistert mit einem traumhaften Garten, einer großen Terrasse, einem idyllischen Teich und reichlich Grünfläche. Dank der kaum einsehbaren Lage genießen Sie hier absolute Privatsphäre. Das Haupthaus wurde 1959 errichtet und 1973 durch einen Anbau erweitert. Das Dachgeschoss bietet eine attraktive Ausbaureserve für zusätzlichen Wohnraum. Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung sowohl als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus. Eine Doppelgarage (Baujahr 2003) und eine zusätzliche Garage im Haus bieten ausreichend Stellplätze für Ihre Fahrzeuge. Die großzügige Nutzfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> ist ideal für Abstellmöglichkeiten und Hobbies. Ein stillgelegtes Schwimmbad bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das einladende Erdgeschoss besticht mit einem tollen Wohnzimmer, das einen Kamin und direkten Zugang zum Garten und zur Terrasse bietet. Das angrenzende Esszimmer und der schöne Wintergarten mit Zugang zum Garten schaffen eine gemütliche Atmosphäre das ganze Jahr über. Die geräumige Küche lädt zu kulinarischen Entfaltungen ein, während zwei Schlafzimmer Ruhe und Komfort bieten. Ein Tageslichtbad und ein separates Gäste-WC ergänzen die Räumlichkeiten. Die einladende Diele mit einem zusätzlichen Kamin sorgt für eine warme und gemütliche Atmosphäre. Das Obergeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum und Komfort: Ein großes Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse ist ideal für entspannte Stunden im Freien. Zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon, bieten weiteren Komfort. Ein Durchgangszimmer, das flexibel genutzt werden kann, ein weiteres Tageslichtbad sowie ein geräumiger Abstellraum und eine Diele für zusätzlichen Stauraum runden das Raumangebot ab. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, ideal für Familien und Ruhesuchende. Die Umgebung bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sowie eine gute Verkehrsanbindung. Hier können Sie die Natur genießen und sind dennoch schnell in der Stadt. Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus vereint großzügiges Wohnen mit einer ruhigen, idyllischen Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause! Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen #Immobilienverrentung

???????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

????????????????? ??? ??????????

- 1.146 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- Ruhige Lage (Sackgasse)
- Öl-Heizung aus 1999
- Grundbesitzabgaben für 2024 1.342,83 Euro
- Gute Raumaufteilung
- Flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus möglich
- Zwei getrennte Eingänge
- Parkettboden und Fliesen verlegt
- 1 Doppelgarage
- 1 Garage im Haus

??????? ???????: 24351012 - 58675 Hemer

??? ??? ??? ???????????

Hemer ist eine mittlere kreisangehörige Stadt in Nordrhein-Westfalen mit ca. 37.000 Einwohnern. Sie liegt im Norden des Sauerlandes und gehört zum Märkischen Kreis. Als Hademare wurde Hemer im Jahr 1072 erstmals urkundlich erwähnt. Die Gemeinde Hemer entstand durch die Vereinigung der Ortsteile Ober- und Niederhemer am 1. April 1910[2] und erhielt 1936 die Stadtrechte. In ihrer heutigen Form besteht die Stadt seit der kommunalen Neuordnung 1975, als Hemer mit den vorher eigenständigen Gemeinden Becke, Deilinghofen, Frönsberg und Ihmert zur neuen Stadt Hemer zusammengefügt und das gleichnamige Amt aufgelöst wurde. Nachbarstädte von Hemer sind Iserlohn im Westen, Menden (Sauerland) im Norden, Balve im Osten sowie Neuenrade und Altena im Süden. Städtepartnerschaften bestehen mit den französischen Orten Beuvry und Steenwerck, mit der Gemeinde Doberlug-Kirchhain und dem russischen Schtscholkowo. Eine Schulpartnerschaft verbindet das Woeste-Gymnasium mit der Bablake School im englischen Coventry und der Nordhoff High School in Ojai, Kalifornien. Überregional bekannt ist Hemer durch das in Deutschland einmalige Geotop Felsenmeer, weshalb die Stadt den Beinamen Felsenmeerstadt führt. Die Wirtschaft der Stadt ist industriell geprägt, vor allem das metallverarbeitende Gewerbe und die Papierherstellung sind historisch gewachsen. Der Dienstleistungsbereich gewinnt immer mehr an Bedeutung. 2010 fand auf dem Gelände der ehemaligen Blücher-Kaserne die nordrhein-westfälische Landesgartenschau statt, die von mehr als einer Million Menschen besucht wurde. Es gibt 8 Grundschulen, eine Hauptschule, eine Gesamtschule, eine Realschule, ein Gymnasium und vier Förderschulen. Zudem findet man in Hemer eine Volkshochschule und eine Musikschule.

??????? ???????: 24351012 - 58675 Hemer

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 331.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24351012 - 58675 Hemer

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn  
E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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