

EXPOSÉ

2-in-1 CHANCE: Saniertes Erdgeschoss selbst bewohnen + Kapitalanlage im Dachgeschoss!



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 1938
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 90 m²
Hausgeld (ca.): 163,- €
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Freiplatz

**Kaufpreis
€ 195.000,-**

> Erdgeschosswohnung

> Schwerte

> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2638



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	58239 Schwerte - Westhofen, Westfalen
Baujahr	1938
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m²
Kaufpreis	195.000,- €
Hausgeld (ca.)	163,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	150,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-01-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1938
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Du möchtest für dich selbst Eigentum erwerben und investieren? Dann haben wir hier das perfekte Angebot für dich!

Wer auf der Suche nach einer modernisierten Wohnung mit zusätzlichem Vermietungspotenzial ist, findet hier ein interessantes Gesamtpaket. Die

rund 50 m² große Hauptwohnung liegt im Hochparterre und umfasst zwei Zimmer, eine separate Küche mit praktischer Vorratsnische sowie ein neu geschaffenes Badezimmer mit Fenster und ebenerdiger Dusche.

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend saniert. Von der Elektrik und den Wasserleitungen über die Heizkörper und Fenster bis hin zu den Bodenbelägen wurden zahlreiche Bestandteile erneuert. Der moderne Vinylboden und das zeitgemäße Bad verleihen der Wohnung einen frischen und gepflegten Charakter.

Zum Kauf gehört außerdem eine etwa 40 m² große vermietete Dachgeschosswohnung. Im Gegensatz zur Hauptwohnung wurde die Wohnung bislang nicht modernisiert. Sie verfügt unter anderem noch über ältere Leitungen und Heizkörper, Fenster aus den 1990er-Jahren sowie ein älteres Badezimmer. Dadurch besteht für einen zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, die Einheit zu einem späteren Zeitpunkt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei Stellplätze direkt vor dem Gebäude, die Bestandteil des Angebots sind. So entsteht eine Kombination aus modernem Wohnraum und laufenden Mieteinnahmen - sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine interessante Perspektive.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Kombination aus moderner Eigennutzung und zusätzlicher Kapitalanlage. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und entdecken Sie dieses Attraktive Paket vor Ort.

Du hast Interesse an diesem Immobilienpaket? Dann sende und eine Anfrage, um noch mehr Informationen zu erhalten.

Ausstattung:

2 Eigentumswohnungen in Schwerte Westhofen

Hauptwohnung im Hochparterre

- > ca. 50 m²
- > 2 Zimmer
- > Separate Küche mit Vorratsnische
- > Hausgeld: 85,24 EUR mtl. inkl. aller Nebenkosten und Instandhaltungsrücklage
- > Etagenheizung im Keller
- > 2x Stellplätze direkt vor der Tür
- > Saniert in 2026
- Neue Elektrik
- Neue Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Neue Fenster
- Neue Vinylböden
- Komplett erneuertes Tageslichtbadezimmer

Wohnung im Dachgeschoss

> Erdgeschosswohnung

> Schwerte

> 4 Zimmer

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2638



- > ca. 40 m²
- > Aktuell vermietet
- > Kaltmiete: 286 EUR monatlich
- > Fenster aus den 1990er-Jahren
- > Älteres Badezimmer
- > Sanierungsbedürftig nach Auszug
- > Hausgeld 77,00 EUR mtl. inkl. aller Nebenkosten und Instandhaltungsrücklage

Lagebeschreibung:

Diese einzigartige Immobilie vereint Vorstadtflair mit grüner Lebensqualität direkt an der Ruhr. Ob als renditestarkes Doppelpaket für Kapitalanleger oder als smarte Kombination aus saniertem Eigenheim und mietfreier Unterstützung im Dachgeschoss: Hier investieren Sie in nachhaltige Werte mit Top-Zukunftsaussichten.

Perfekt angebunden - alles fußläufig erreichbar

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und charmante Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Die idyllische Umgebung lädt nach Feierabend zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Der Hotspot für Pendler im Ruhrgebiet

Berufspendler profitieren von der unschlagbaren Anbindung: Das Westhofener Kreuz (A1/A45) liegt quasi vor der Tür und garantiert blitzschnelle Wege nach Dortmund, Hagen und in das gesamte Ruhrgebiet. Öffentliche Verkehrsmittel runden die hervorragende Erreichbarkeit ideal ab.

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 3,57% inkl. MwSt. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2638



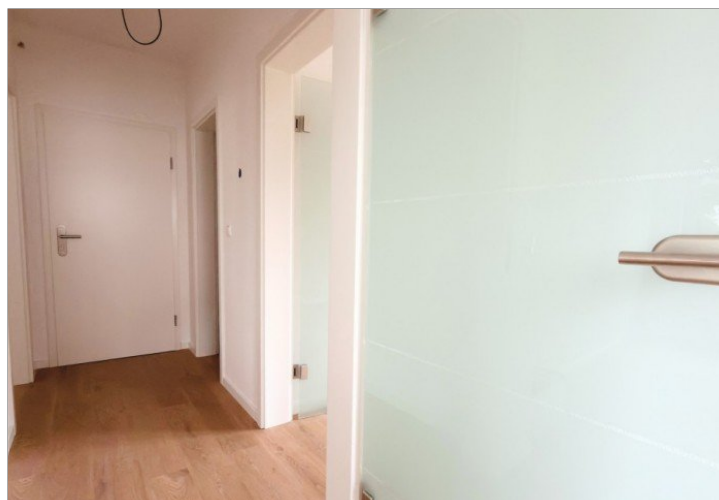
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Flur



Küche



Badezimmer

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2638



Hausansicht

Veg ins Eigenheim

Finanzierungsbeispiel für
Immobilienangebot:

Preis: 195.000,-€

0,056 € mtl. Rate bei 100 %
Finanzierung möglich*

0,051 € mtl. Rate bei 80 %
Finanzierung möglich*



ImmoFin
Union

DIECKMANN
IMMOBILIEN
... einfach schöner wohnen!

Ihr Finanzierungsexperte

Jonas Trümper



+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

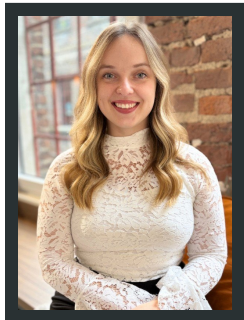
Hinweis: *Beispielraten - können je
nach persönlichen Voraussetzungen
abweichen. Dienst ersetzt jedoch keine
Finanzierungsberatung

Finanzierungsbeispiel

> 90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2638

> 4 Zimmer

Firmendaten:

Telefon: 004923049529821
Mobil: 004915234695750
E-Mail: anfragen@immo-dieckmann.de

Lea Schmalzer

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 - 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
 Registernummer: HRB 4965
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
 Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbebeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen: