

# EXPOSÉ

## Zentral wohnen in Schwerte - großzügige Eigentumswohnung mit Balkon!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 58239 Schwerte  
Baujahr: 1934  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 102,- €  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis**  
**€ 165.000,-**

> Etagenwohnung  
> Schwerte  
> 2 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 2422



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	58239 Schwerte - Mitte
Baujahr	1934
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	165.000,- €
Hausgeld (ca.)	102,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	173,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1934
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Eigentumswohnung in zentraler Lage von Schwerte-Mitte. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1934 und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelles Wohnen. Charakteristisch für die Wohnung sind die hohen Decken sowie der Wohnbereich mit Erker, der für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht sorgt.

Die Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein

Schlafzimmer, eine Küche sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung. Ein Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen angenehmen Platz zum Entspannen.

Der Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Wohnung wurde im Jahr 1987 saniert. Weitere Modernisierungen umfassen ein Schallschutzfenster im Schlafzimmer aus dem Jahr 2015 sowie eine im Februar 2024 erneuerte Gasetagenheizung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Den Bewohnern steht darüber hinaus ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Die Wohnung wird derzeit noch bewohnt ist jedoch zum 01.07. frei zur Verfügung und eignet sich daher sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage.

Fordern Sie noch heute das vollständige Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - vielleicht ist dies bereits Ihr neues Zuhause.

## Ausstattung:

### Ausstattung & Eckdaten

Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1934  
7 Parteien  
Kernsanieierung der Wohnung 1987

Zimmer: 2,5

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Erker
- 1 Schlafzimmer
- Küche

### Badezimmer:

- Bad mit Badewanne und Dusche
- Zusätzlich separates WC

### Besondere Merkmale:

- Hohe Decken
- Heller Wohnbereich mit Erker
- Klassischer Altbaucharme

### Außenbereich:

- Balkon
- Gemeinschaftsgarten

### Nebenräume:

> Etagenwohnung

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2422



- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigener Kellerraum

Modernisierungen:

- Gasetagenheizung neu in 02/2024
- Schallschutzfenster im Schlafzimmer aus 2015
- Sanierung der Wohnung 1987

Verfügbarkeit: spätestens ab 01.07. bezugsfrei

Nutzung:

- Eigennutzung oder Kapitalanlage geeignet

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Schwerte-Mitte. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Grünflächen und das Ruhrufer bieten Möglichkeiten zur Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die B236 ist schnell erreichbar und verbindet Schwerte mit den umliegenden Städten. Die Autobahnen A1 und A45 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an Dortmund, Hagen und das Ruhrgebiet.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Der Bahnhof Schwerte sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Anbindung in die Region.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, wodurch die Lage besonders familienfreundlich ist.

## 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. 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:



Esszimmer

- > Etagenwohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2422



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Gäste-WC



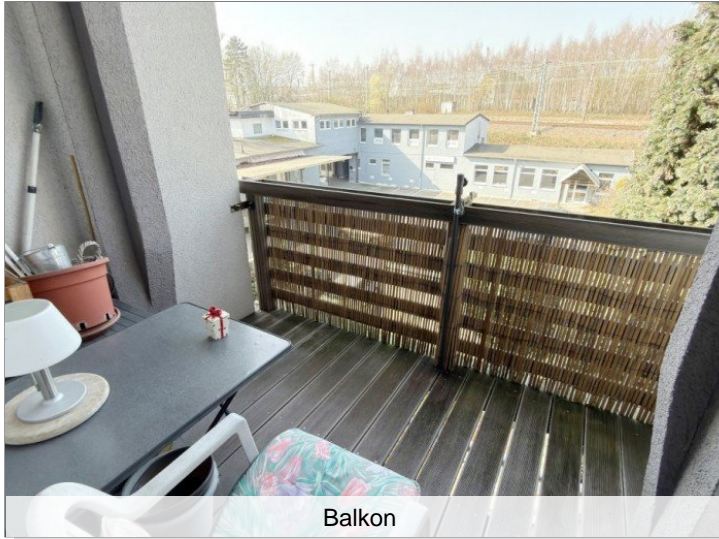
Küche



Flur

- > Etagenwohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2422



Balkon



Gebäudeansicht

## Weg ins Eigenheim

Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:

Preis: 165.000,-€

98 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich\*

68 € mtl. Rate bei 90 % Finanzierung möglich\*



**Ihr Finanzierungsexperte**  
Jonas Trümper  
+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

**ImmoFin**  
Union

**DIECKMANN IMMOBILIEN**  
...einfach schneller zuhause

**Hinweis:** \*Beispielraten – können je nach persönlichen Voraussetzungen abweichen. Dies ersetzt jedoch keine Finanzierungsberatung.

**Finanzierungsbeispiel**

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2422



Grundriss

