

EXPOSÉ

Beständigkeit trifft Perspektive - Ihre Kapitalanlage in Schwerte - Wandhofen !



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 2000
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 67 m²
Hausgeld (ca.): 200,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 180.000,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 2667



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	58239 Schwerte - Wandhofen
Baujahr	2000
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	67 m²
Kaufpreis	180.000,- €
Hausgeld (ca.)	200,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	54,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-05-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Etagenheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 2667



Objektbeschreibung:

Sie möchten Ihr Immobilienportfolio erweitern und suchen eine Eigentumswohnung mit einem bereits seit vielen Jahren bestehenden Mietverhältnis? Dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein!

In einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2002 mit insgesamt neun Wohneinheiten erwartet Sie im 2. Obergeschoss eine ca. 67 m² große 2-Zimmer-Wohnung mit einer praktischen Raumaufteilung. Der Flur bildet den zentralen Eingangsbereich, von dem aus alle Räume der Wohnung erreichbar sind. Neben einem Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon verfügt die Wohnung über ein separates Schlafzimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Duschwanne. Ein eigener Außenstellplatz ergänzt das Angebot.

Besonders interessant für langfristig orientierte Kapitalanleger: Die Wohnung ist bereits seit April 2003 an dieselben zuverlässigen Mieter vermietet. Die derzeitigen Mieteinnahmen belaufen sich auf 4.800,00 EUR jährlich.

Mit dem bestehenden Mietverhältnis und der überschaubaren Hausgemeinschaft bietet diese Immobilie eine interessante Möglichkeit für den langfristigen Vermögensaufbau.

Sie möchten sich ein genaueres Bild von dieser Kapitalanlage machen? Dann senden Sie uns gerne eine Anfrage und erhalten Sie das ausführliche Exposé mit weiteren Informationen zur Wohnung, zum Mietverhältnis und zu den wirtschaftlichen Eckdaten. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

Ausstattung:

- Baujahr: 2002
- Mehrfamilienhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten
- Wohnfläche: ca. 67 m²
- 2 Zimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separates Schlafzimmer
- Separate Küche
- Tageslichtbad mit Duschwanne
- Gasetagenheizung
- Eigener Kellerraum

- Eigener Außenstellplatz direkt am Haus

- Keine wesentlichen Modernisierungen in den vergangenen Jahren

Vermietung & wirtschaftliche Eckdaten:

- Seit dem 01.04.2003 durchgehend an dieselben Mieter vermietet
- Monatliche Nettokaltmiete: 400,00 EUR
- Jährliche Nettokaltmiete: 4.800,00 EUR
- Monatliches Hausgeld: 200,00 EUR
- Erhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft: ca. 26.500,00 EUR (gesamt)

Lagebeschreibung:

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Schwerter Stadtteil Wandhofen. Besonders angenehm ist die Lage in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Das gewachsene Wohnumfeld verbindet eine gute Infrastruktur mit der Nähe zur Natur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar. Auch Krankenhäuser befinden sich in der Nähe. Die Schwerter Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Die umliegenden Grünflächen und die Nähe zur Ruhr bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten.

Dank der guten Anbindung an die Autobahnen A1 und A45 sowie den Schwerter Bahnhof sind Dortmund, Hagen und weitere Städte bequem erreichbar.

Die Lage vereint somit ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur.

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

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 2667



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

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

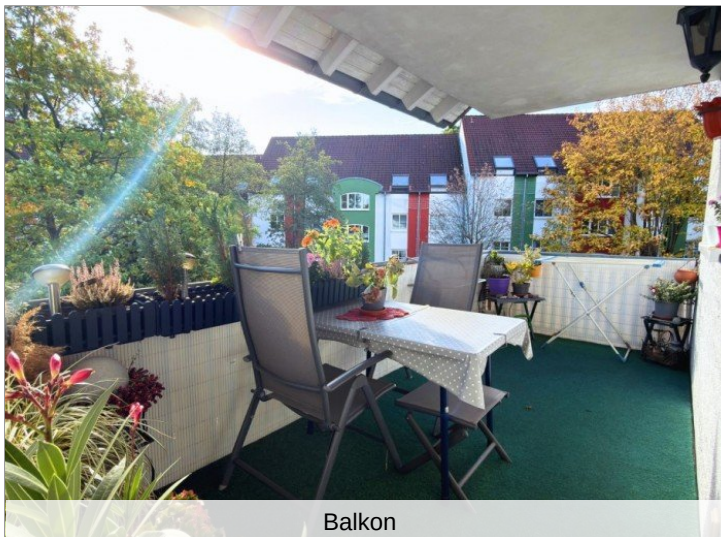
- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 2667



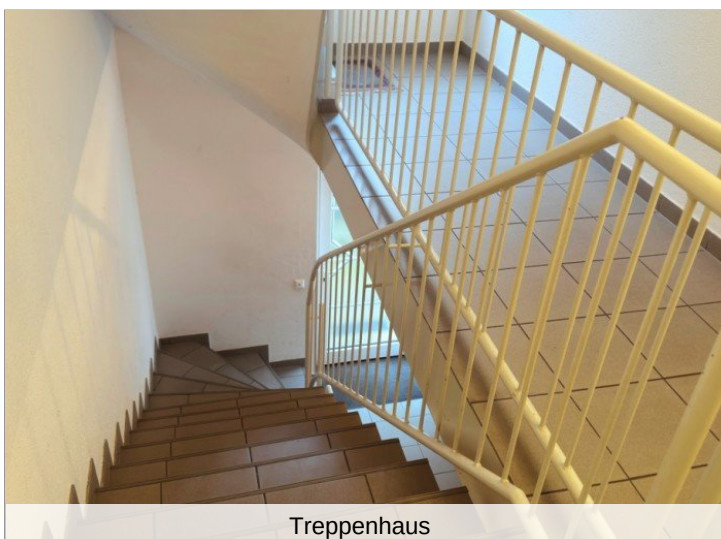
Badezimmer



Außenansicht



Balkon



Treppenhaus

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 2667



Grundriss



Telefon: 004923049529824
Mobil: 004915224359469
E-Mail: anfragen@immo-dieckmann.de

Shejla Mehmedovic

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

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: