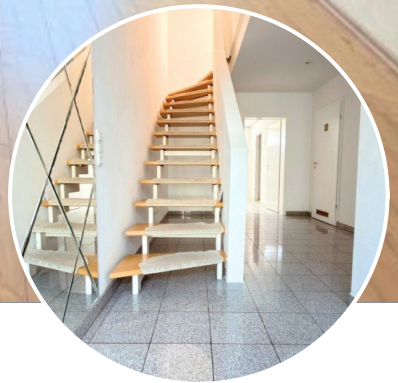


# EXPOSÉ

## Endlich Platz für uns: Wohnen wie im eigenen Haus mit Garten & Garage



### ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus  
Adresse: 58239 Schwerte  
Baujahr: 1998  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.113 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 244,- €  
Anzahl Etagen: 4  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 320.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

> Reihenmittelhaus  
 > Schwerte  
 > 4 Zimmer

> 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 2531



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	58239 Schwerte
Baujahr	1998
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.113 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	320.000,- €
Hausgeld (ca.)	244,- €
Anzahl Etagen	4
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	121,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Abstellraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.04.2026
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



## Objektbeschreibung:

Wer auf der Suche nach den eigenen vier Wänden ist, wünscht sich meist vor allem eines: Privatsphäre und das Gefühl, im eigenen Haus anzukommen. Genau dieses Erlebnis bietet Ihnen diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1998. Vergessen Sie die Parkplatzsuche am Abend - Sie fahren bequem direkt in die integrierte Garage und gelangen von dort auf kurzem Wege ins Innere. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem modern gefliesten Duschbad sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum, der dank Glasfaseranschluss und viel Stauraum gleichzeitig die Funktion eines Kellers übernimmt.

Das Leben spielt sich vor allem eine Etage höher ab: Hier verschmelzen Kochen und Wohnen zu einer großzügigen Einheit. Der edle Parkettboden sorgt für ein gemütliches Ambiente, während die bereits im Preis enthaltene Einbauküche sofort einsatzbereit ist. Das absolute Highlight ist der direkte Zugang in den eigenen Garten, den Sie ganz exklusiv für sich nutzen - ideal für Sommerabende auf der Terrasse oder entspannte Stunden im Grünen. In den oberen Stockwerken verteilen sich die privaten Schlafräume sowie ein im Jahr 2015 modernisiertes Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet zudem einen weiteren Raum, der sich perfekt als ruhiges Home-Office oder Hobbyzimmer eignet.

Mit doppelt verglasten Fenstern inklusive Rollläden und einer soliden Technik ist die Immobilie bereit für Ihren Einzug. Auch finanziell bleibt alles entspannt: Die Erbpacht mit einer komfortablen Restlaufzeit von 70 Jahren schont das Budget, während die laufenden Fixkosten mit einem monatlichen Hausgeld von 244 EUR und einer Quartalspacht von lediglich 75 EUR angenehm niedrig ausfallen.

Ein besonderes Detail zum Schluss: Während Sie hier faktisch die Unabhängigkeit und den Aufbau eines eigenen Reihenhauses über mehrere Etagen genießen, handelt es sich rechtlich um eine Eigentumswohnung. Sie profitieren also von einer unkomplizierten Verwaltung, ohne auf das Wohngefühl eines Eigenheims verzichten zu müssen. Neugierig auf die genaue Raumaufteilung? Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an.

## Ausstattung:

Eigentumswohnung in Schwerte Mitte

- > ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Hausgeld 244 EUR inkl. Rücklagenzuführung und Heizkosten
- > Erbpacht 75EUR im Quartal
- > Restlaufzeit 70 Jahre, 80 % Beleihungswert
- > 4 Etagen

> 4 Zimmer

> Garten

> Zweifachverglaste Fenster (1998) mit Rollläden

> Duschbad mit WC

> Hauptbadezimmer mit Dusche, saniert 2017

> Einbauküche, im Preis enthalten

> Bodenbelag: Parkett und Fliesen

> Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung

> Kellerbereich

> innenliegende Garage

> Sackgassenlage

> Kabelanschluss und Satellit vorhanden

> Glasfaseranschluss vorhanden

## Lagebeschreibung:

Diese familienfreundliche Wohnlage in Schwerte besticht durch eine ideale Verbindung von urbanem Komfort und naturnaher Erholung. In einer gewachsenen und ruhigen Nachbarschaft gelegen, zeichnet sich der Standort durch seine hervorragende Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Apotheken und Ärzte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Besonders attraktiv für Eltern ist die Nähe zu verschiedenen Kindergärten und Schulen, die oft sicher zu Fuß oder mit dem Fahrrad angesteuert werden können. Für Pendler bietet die Lage durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A1 und A45 sowie den öffentlichen Nahverkehr optimale Bedingungen in Richtung Dortmund und Hagen. Den perfekten Ausgleich zum Alltag bietet der hohe Freizeitwert der Umgebung: Die weitläufigen Ruhrwiesen und der Schwerter Wald befinden sich fast vor der Haustür und laden zu ausgiebigen Spaziergängen ein, während das nahegelegene Elsebad an Sommertagen ein echtes Highlight für Kinder dar

## 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.

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



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)

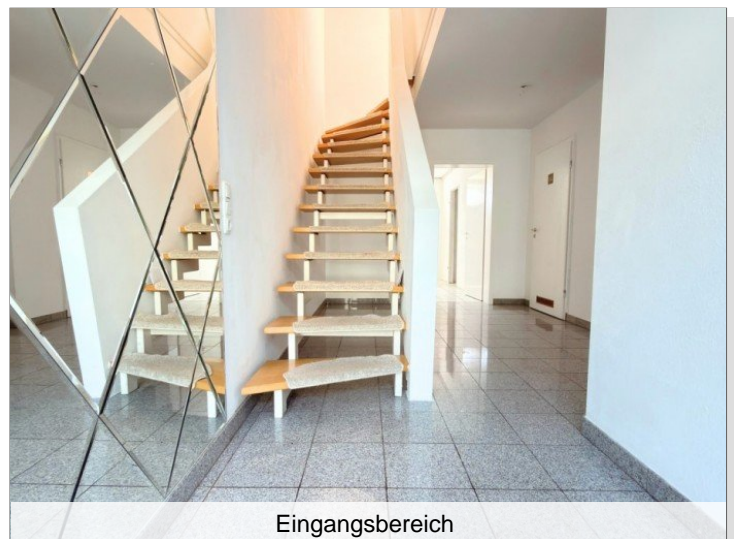
#### Objektbilder:



Gebäude



Gebäude



Eingangsbereich

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



Keller



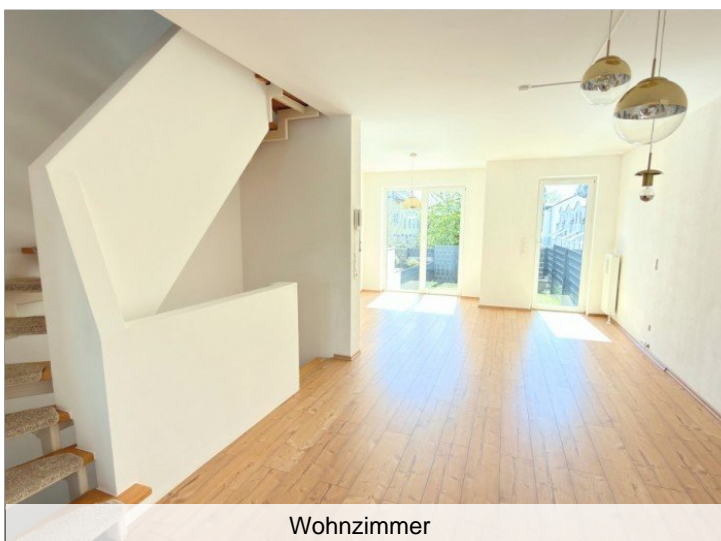
Küche



Wohnzimmer



Terrasse / Garten



Wohnzimmer

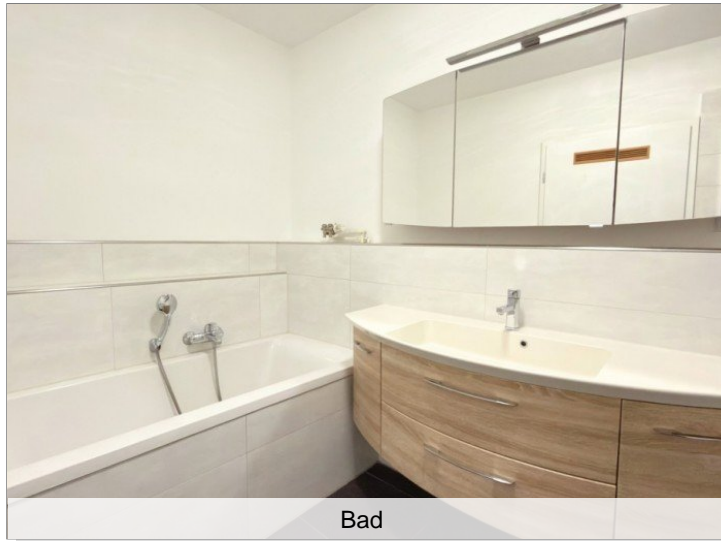


Rückansicht

# Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

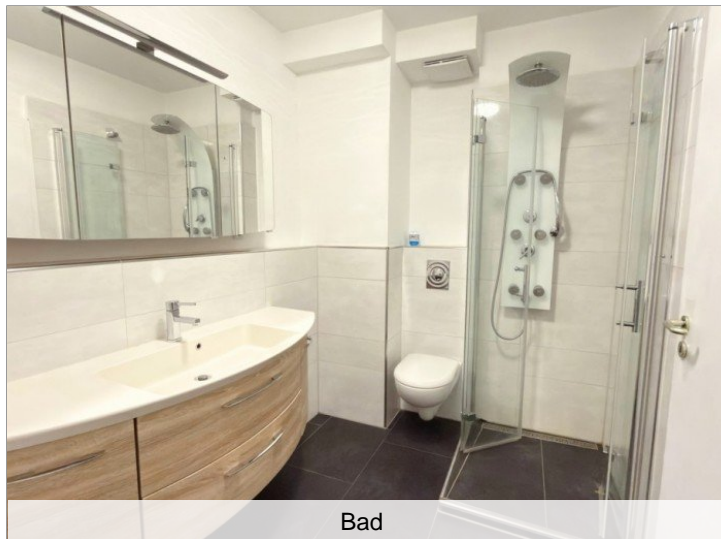
- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



Bad



Schlafzimmer



Bad



Aussicht



Kinderzimmer



Dachboden

## Dieckmann Immobilien GmbH

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

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



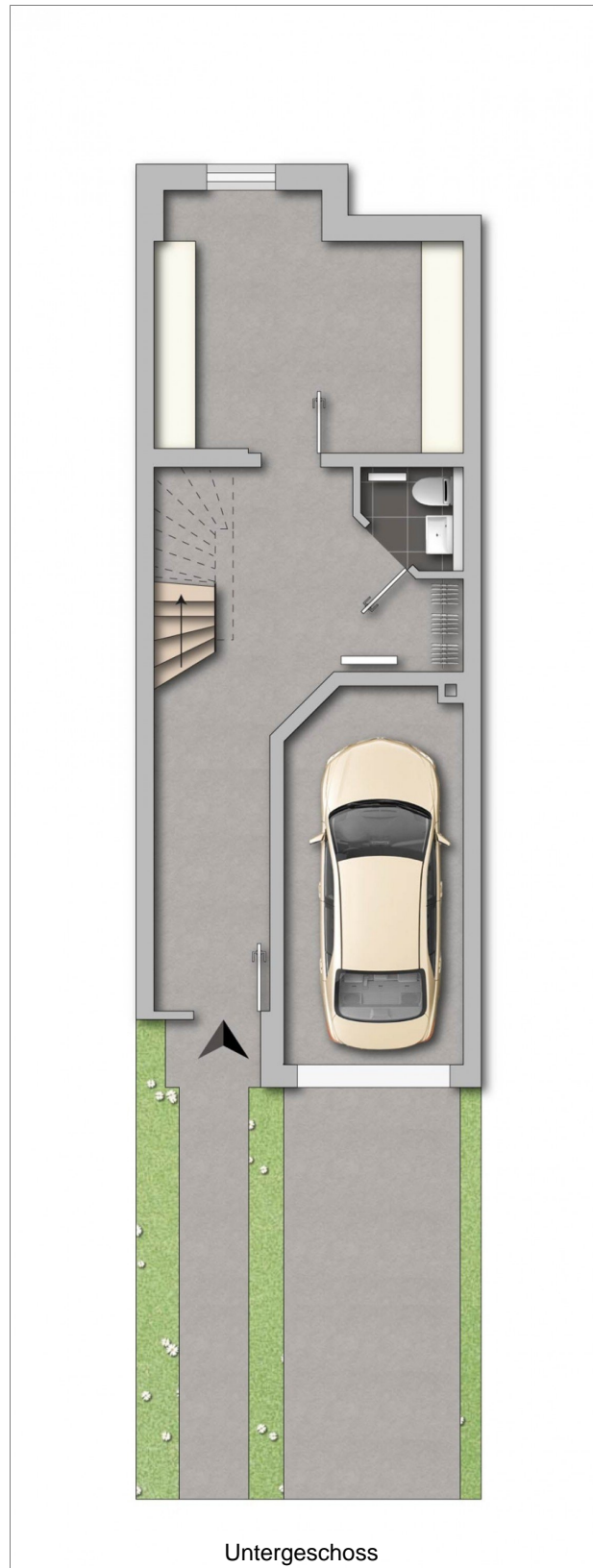
Dachboden



Gebäude

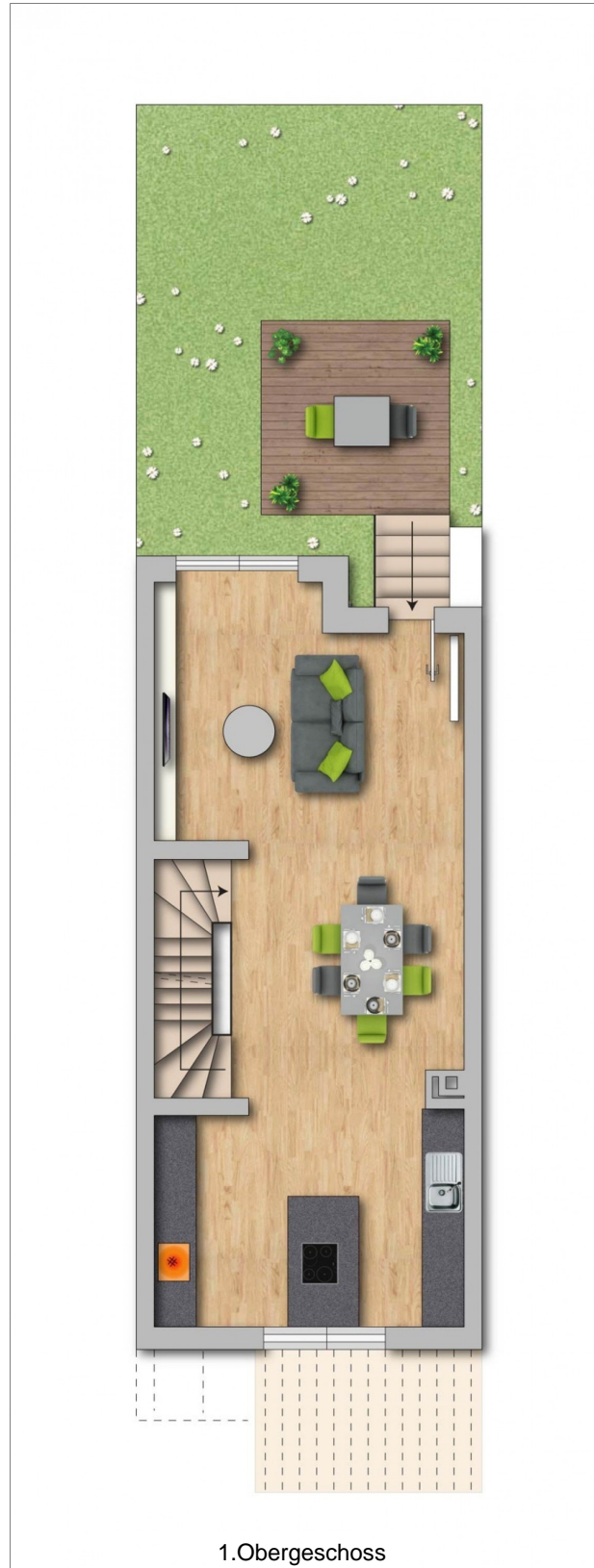
- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



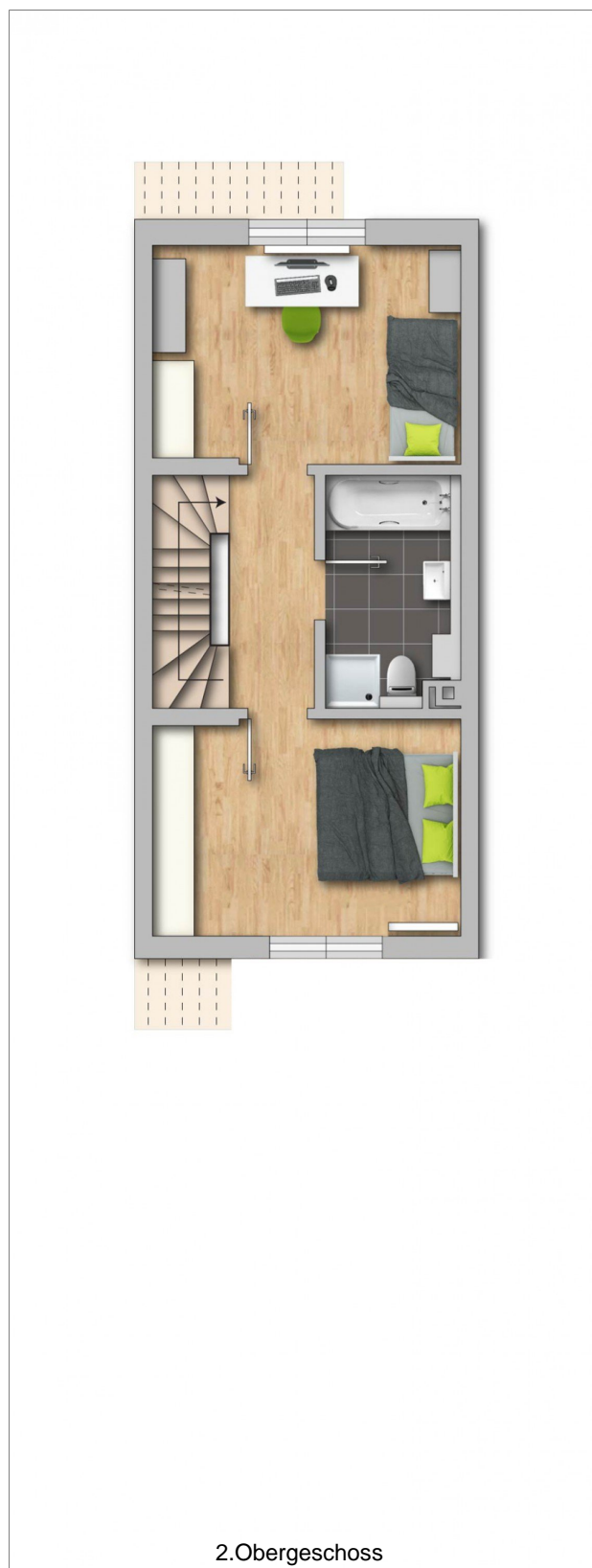
- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531



- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2531

