

EXPOSÉ

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung,
Garten und Balkon in Schwerte-Holzen!



ECKDATEN

Objektart: Reihemittelhaus
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 1978
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 150 m²
Grundstücksfläche (ca.): 197 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 290.000,-

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
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	58239 Schwerte - Mitte
Baujahr	1978
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	150 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	197 m ²
Kaufpreis	290.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	166,62 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-06-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1977
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
WC	1
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger und gewachsener Wohnlage von Schwerte-Holzen präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1978 mit zwei Wohneinheiten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 197 m² großen Grundstück und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger oder für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Die größere Wohneinheit ist als Maisonettewohnung über zwei Etagen konzipiert und bietet eine Wohnfläche von ca. 99 m². Im Erdgeschoss befinden sich der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, eine Küche sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss ist sowohl über das allgemeine Treppenhaus als auch zusätzlich über eine Wendeltreppe innerhalb der Wohnung erreichbar - eine Besonderheit, die dieses Haus von den übrigen, nahezu baugleichen Häusern der Umgebung unterscheidet. In diesem Treppenhaus befindet sich auch ein Treppenlift, der den Zugang vom Erdgeschoss bis in das Obergeschoss erleichtert.

Im Obergeschoss befindet sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Zusätzlich steht auf dieser Ebene ein zweites vollwertiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche zur Verfügung. Der Balkon ist von zwei der Kinderzimmern aus zugänglich und erweitert den Wohnraum um einen angenehmen Außenbereich.

Die zweite Wohneinheit (Einliegerwohnung) befindet sich im Dachgeschoss und ist über das separate Treppenhaus erreichbar. Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 51 m² und überzeugt durch ihre gut nutzbare Raumaufteilung ohne Dachschrägen. Sie bietet ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, eine Küche, ein Schlafzimmer, Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet praktische Nutzflächen wie ein Waschraum mit Zugang zum Garten, Heizungsraum und zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung, deren Therme im Jahr 2010 erneuert wurde.

Aktuell ist die größere Maisonettewohnung mit ca. 99 m² vermietet. Die Dachgeschosswohnung wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt, steht jedoch ab dem 01.07. zur freien Verfügung.

Lassen Sie sich verzaubern! Fordern Sie jetzt Ihr vollständiges Exposé an und sichern Sie sich die Chance auf einen Besichtigungstermin - Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie.

Ausstattung:

- Kaufgrundstück
- Grundstücksgröße: 197 m²
- Baujahr: 1978
- Gesamtwohnfläche: ca. 150 m²
- 2 Wohneinheiten
- Voll unterkellert
- Stellplatz vorhanden
- Gasheizung (Therme 2010 erneuert)

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



- Rollläden teilweise elektrisch
- Separates Treppenhaus
- Treppenlift vom Erdgeschoss bis ins Obergeschoss
- Terrasse und Garten
- 2 Balkone

Wohneinheit 1 - Maisonettewohnung (ca. 99 m²)

Erdgeschoss

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Küche
- Gäste-WC

Obergeschoss

- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon

Wohneinheit 2 - Einliegerwohnung (ca. 51 m²)

- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Stadtteil Holzen der Stadt Schwerte. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Wohnstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Das nahegelegene Westhofener Kreuz verbindet die A1 (Köln - Dortmund - Bremen) und die A45 (Dortmund - Sauerland - Frankfurt). Dadurch sind Städte wie Dortmund, Hagen, Iserlohn und Unna schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in kurzer Entfernung. Ein Lidl sowie ein EDEKA sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso weitere Geschäfte im Zentrum von Schwerte.

Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Zusätzlich bieten Grünflächen und Radwege entlang der Ruhr attraktive Möglichkeiten zur Freizeit und Erholung.

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

Objektbilder:

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



Wohnzimmer EG



Gäste-WC EG



Küche EG



Elternschlafzimmer



Wohnzimmer EG



Kinderzimmer 1

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



Kinderzimmer 2



Wohnzimmer OG



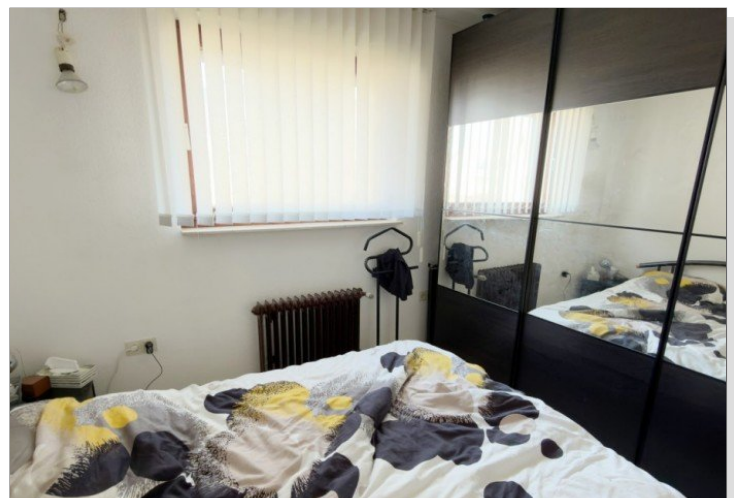
Badezimmer



Küche OG



Garten



Schlafzimmer OG

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



Badezimmer OG



Hausansicht



Balkon



Parkplatz



Treppenhaus

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



Grundriss OG

- > Reihenmittelhaus
- > Schwerte
- > 6 Zimmer

- > 150 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2269



Grundriss DG

