

EXPOSÉ

Frisch saniert und voll im Trend: Ihr neues Schwerter Top-Investment!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 1908
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 161 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 161 m²
Grundstücksfläche (ca.): 271 m²
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 240.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58239 Schwerte - Westhofen, Westfalen
Baujahr	1908
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	161 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	161 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	271 m ²
Kaufpreis	240.000,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	115,30 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1908
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	15.552,- €
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses historische Gebäude in zentraler Lage von Schwerte-Westhofen verbindet Geschichte mit Liebe zum Detail. Ehemals als Mehrgenerationenhaus genutzt, präsentiert sich die Immobilie heute als gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten - ideal als Ihre neue Kapitalanlage.

Alle drei Einheiten wurden in den letzten Jahren durch gezielte Renovierungs- und Sanierungsarbeiten auf den aktuellen Stand gebracht. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss wurden bis vor Kurzem noch selbst genutzt und stehen nun bezugsfertig für eine Neuvermietung zur Verfügung. Die Wohnung im Dachgeschoss wird

ebenfalls frei zum 30.06.2026.

Neue Fenster, neue Wohnungstüren, modern sanierte Bäder und viele weitere Details erwarten Sie hier. Einer erfolgreichen Vermietung steht somit nichts im Wege. Die Wohnung im Dachgeschoss ist bereits zuverlässig vermietet.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine Garage inklusive eines Abstellraums. Der Abstellraum ist der Dachgeschosswohnung zugeordnet. Die Garage selbst bietet sich optimal als sichere Abstellfläche für Fahrräder oder Motorräder Ihrer Mieter an.

Ein besonderes Highlight: Hinter der Garage befindet sich ein Teil der alten Stadtmauer von Westhofen. Wenn Sie diesen und viele weitere Eindrücke dieser Immobilie persönlich erleben möchten, senden Sie uns gerne eine Anfrage. Wir vereinbaren dann einen Besichtigungstermin vor Ort mit Ihnen.

Ausstattung:

Mehrfamilienhaus in Westhofen

- > Baujahr: ca. 1908
- > Einheiten: 3
- > Wohnflächen:
EG: ca. 56 m²
1OG: ca. 60 m²
DG: ca. 46 m²

>Keller: teilweise unterkellert (Nicht nutzbar)
-> Kellerersatzraum/Waschküche im EG vorhanden

Kaltmieten
Erdgeschoss:
Ist: Leerstand
Soll: 448,00 EUR

1.Obergeschoss:
Ist: Leerstand
Soll: 480,00 EUR

Dachgeschoss:
Ist: 300,00 EUR (Mieter zieht aus)
Soll: 368,00 EUR

> Mögliche Kaltmiete:
15.552,00 EUR p.a.

> Dach: Erneuert Ende 90 er inkl. Dämmung
> Dachboden: Begehbar und genutzt von der DG Wohnung

> Fenster:

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



- > 2000, 2008, 2025
- > doppelt verglast
- > teilweise Rollläden

> Haustür: 2024 erneuert

> Glasfaser vorhanden

> Terrasse im EG vorhanden inkl. neuer Überdachung (2025) & neuer Pflasterung

> Heizung:

- > 3x Etagenheizungen (Gas)
- > Erneuert in den letzten 5 Jahren
- > Heizkörper neu

> Elektrik: Teilweise erneuert (90er, 2020-2025)

Weitere Highlights:

- > teilweise neue Bäder
- > neue Innentüren
- > neue Fußböden (Fliesen, Vinyl, Laminat)
- > Garage im Hinterhof inkl. Abstellraum
- > Zugang möglich von der Grabenstraße

Für Sie zu tun:

- > Neuvermietung
- > kleine Schönheitsreparaturen im Eingangsbereich, Terrasse und Treppenhaus
- > Erneuerung Küche EG

Lagebeschreibung:

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und gleichzeitig naturnahe Lage im gefragten Schwerte-Westhofen. Für Kapitalanleger bietet dieser Standort eine nachhaltige Vermietbarkeit: Die Kombination aus ruhigem, historischem Vorstadtfair und der direkten Nähe zur Metropolregion Dortmund zieht eine breite, bonitätsstarke Mieterstruktur an.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Berufspendler profitieren von der exzellenten Anbindung: Das nahegelegene Westhofener Kreuz (A1/A45) garantiert schnelle Wege in die umliegenden Wirtschaftszentren. Ein krisensicherer Standort mit exzellenter Wiedervermietbarkeit und Potenzial.

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:

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Schlafzimmer EG



Terrasse



Wohnzimmer EG



Terrasse



Bad EG



Hausansicht

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Flur 1OG



Bad OG



Küche 1OG



Wohnzimmer OG



Küche 1OG



Kinderzimmer OG

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

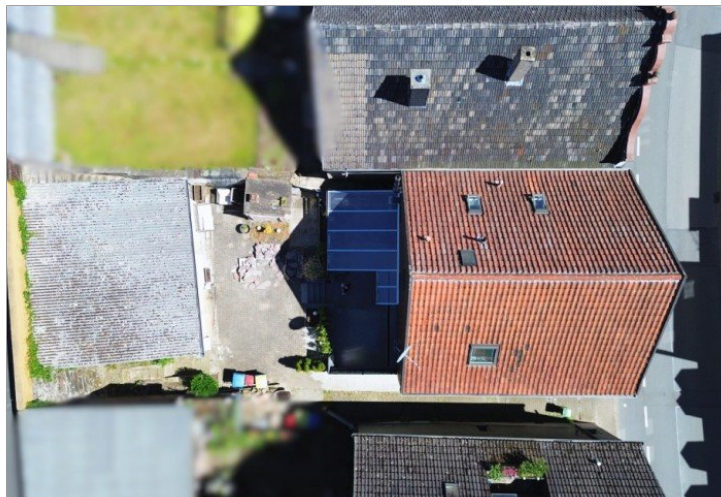
- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Schlafzimmer OG



Haus&Terrasse



Grundstück



Garage



Hausansicht



Keller

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



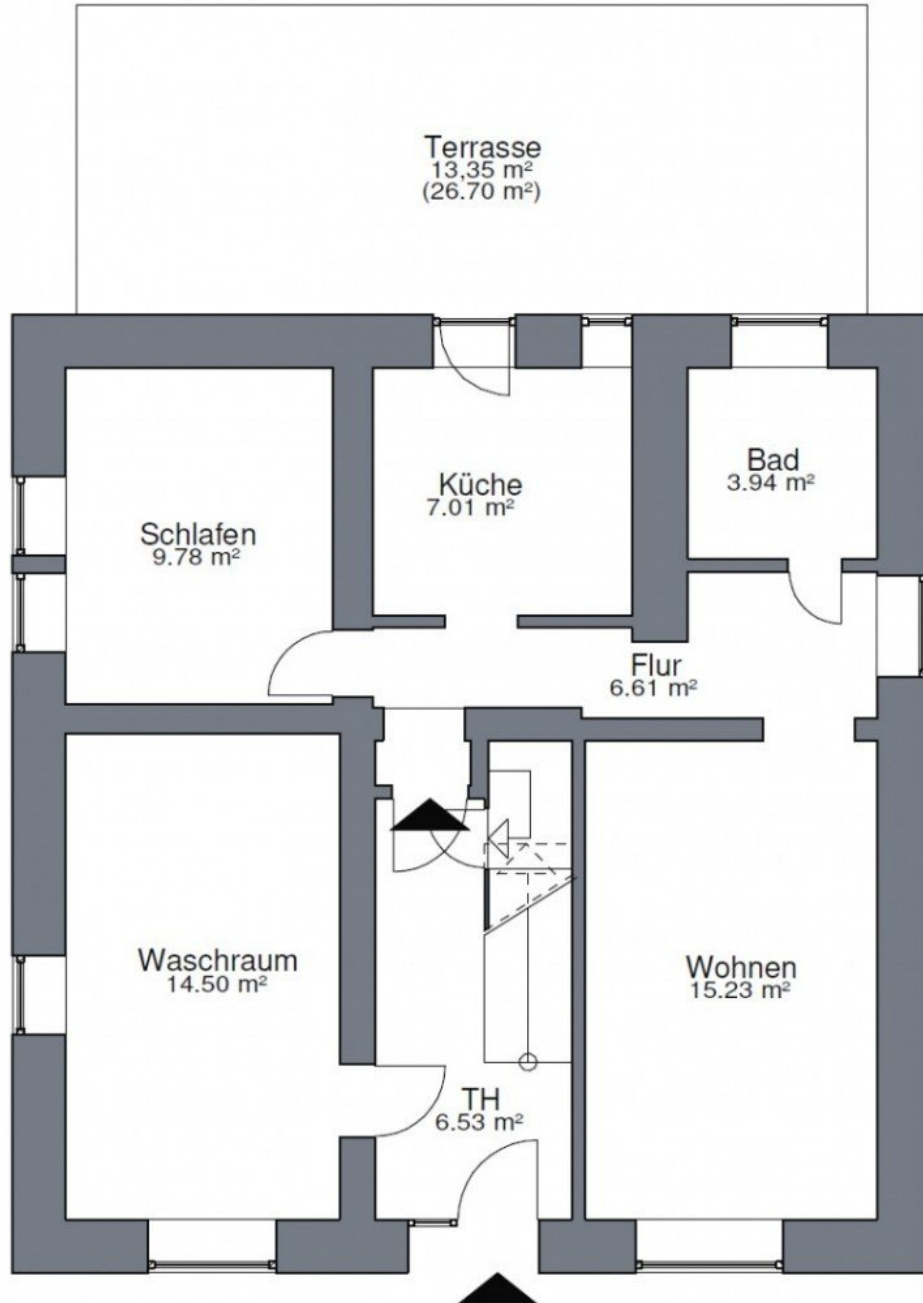
Westhofen



Westhofen

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

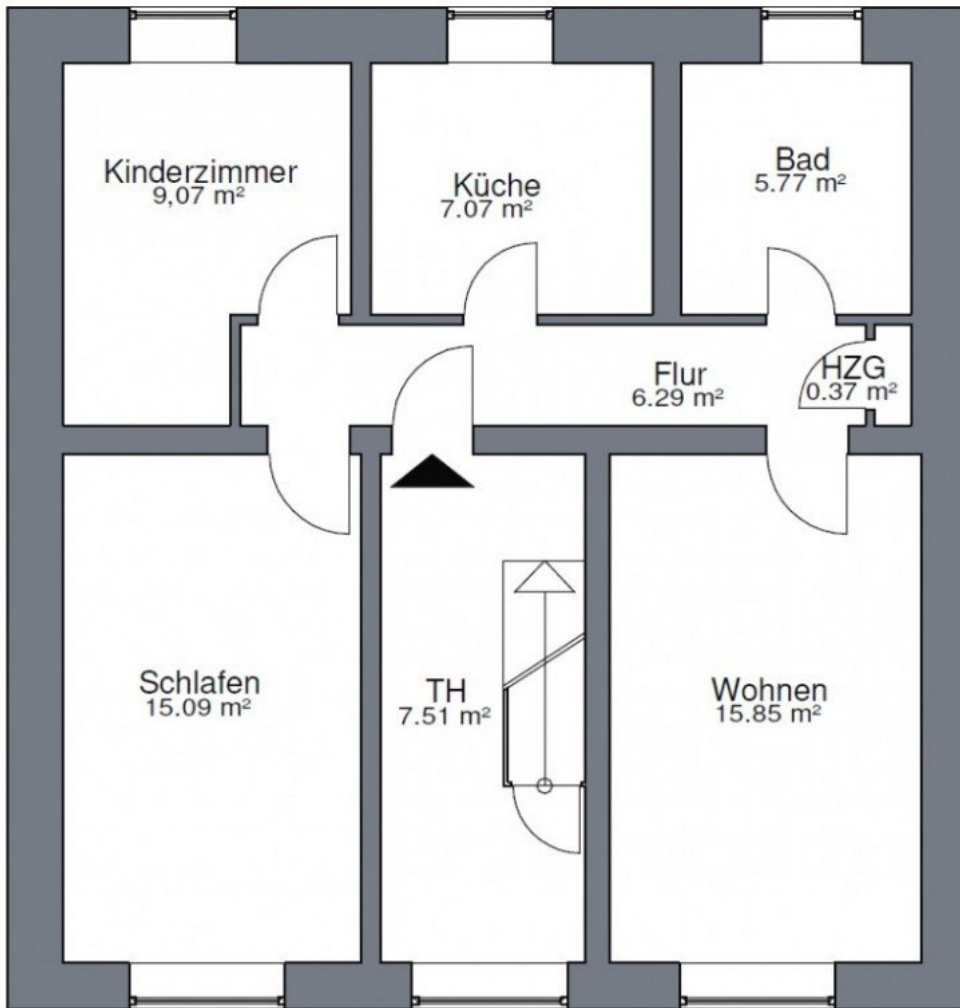
- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Grundriss EG

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

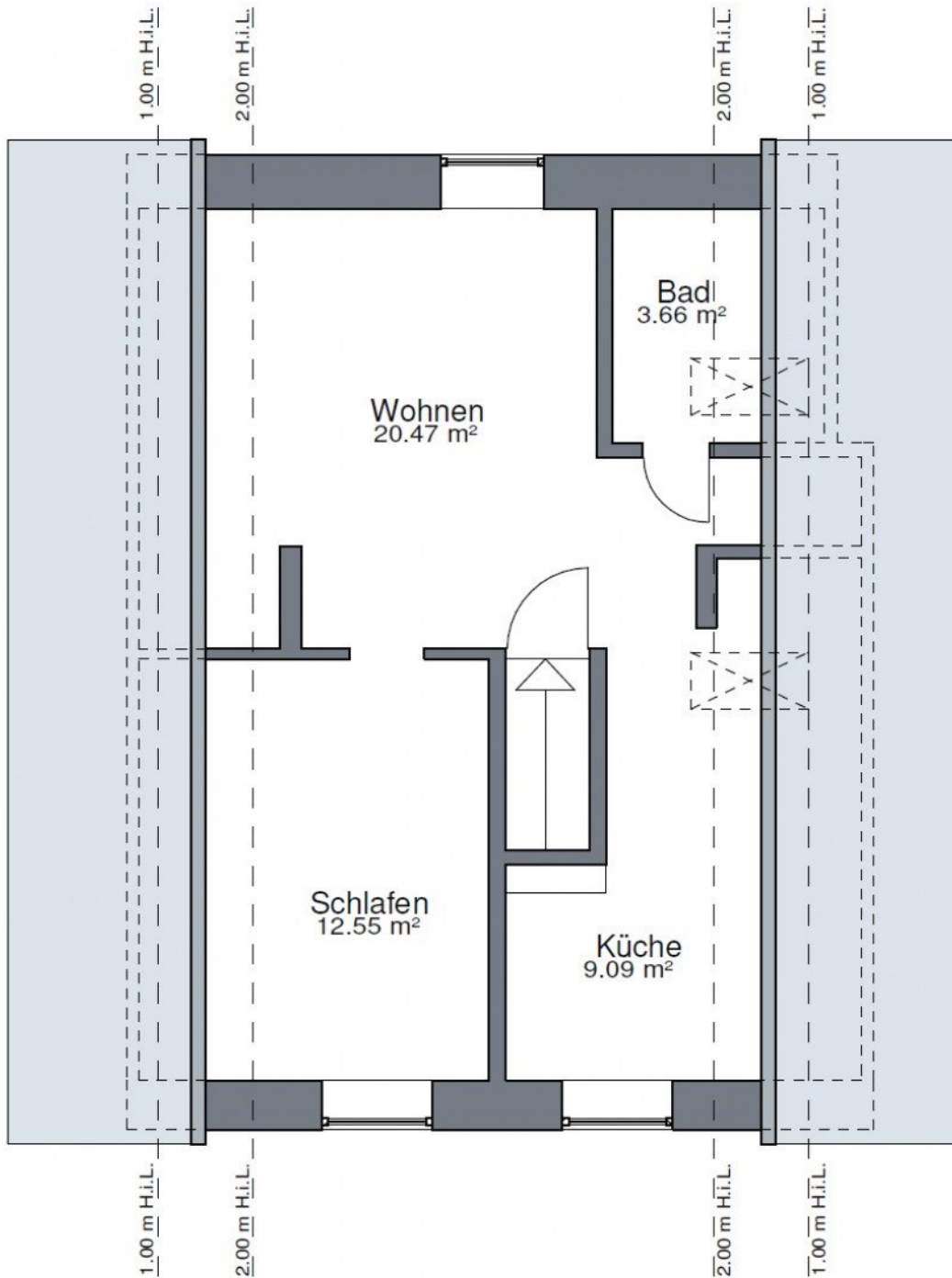
- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Grundriss 10G

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2590



Grundriss DG

