

# EXPOSÉ

## Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 58239 Schwerte

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 62 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 280,- €

Warmmiete (ca.): 830,- €

Balkon: ja

Bauweise: Massiv

**Kaltmiete  
€ 500,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

> Erdgeschosswohnung

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 2498



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	58239 Schwerte - Wandhofen
Baujahr	1983
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	500,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	830,- €
Kaution	1.200,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Carport
Carport	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	112,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1983
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2498



## **Objektbeschreibung:**

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 62 m<sup>2</sup> überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das helle, großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon lädt besonders in den Morgenstunden zum Entspannen ein. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Rückzugsoase.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight ist das moderne Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne - ideal für zusätzlichen Wohnkomfort.

Im Zuge der letzten Vermietung wurden im Badezimmer sowie im Flur und in der Küche neue, moderne PVC-Böden verlegt, die der Wohnung ein zeitgemäßes Erscheinungsbild verleihen. Bitte beachten Sie, dass die im Exposé enthaltenen Fotos von Küche und Flur noch vor der Erneuerung der Böden aufgenommen wurden, da es aktuell aufgrund des laufenden Umzugs der Mieter nicht möglich ist, neue Aufnahmen zu erstellen.

Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür, einen eigenen Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

Die Wohnung ist ab dem 01.07. bezugsfrei. Gerne können Sie eine Anfrage stellen, um das ausführliche Exposé mit weiteren Details zu erhalten.

## **Ausstattung:**

- ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochparterre
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich
- Schlafzimmer
- Praktischer Abstellraum
- Balkon mit Südost Ausrichtung
- Ruhige Lage in Schwerte Wandhofen
- Tageslichtbad mit Bodentiefer Dusche und Badewanne
- Carport direkt vor dem Hauseingang

## **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Wandhofen und überzeugt durch eine angenehme Wohnlage, die Ruhe und gute Anbindung ideal miteinander verbindet. Wandhofen zeichnet sich durch seine gewachsene Nachbarschaft, viel Grün und eine entspannte, wohlfreundliche Atmosphäre aus.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch gastronomische Angebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Die nahegelegenen Bundesstraßen sowie Autobahnanbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Dortmund und Hagen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine flexible Mobilität gewährleistet ist.

Darüber hinaus bietet die Lage einen hohen Freizeitwert. Die Nähe zur Ruhr sowie zu umliegenden Wald- und Grünflächen lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

## **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

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2498



Jahre aufbewahrt.

**Provisionshinweis:**

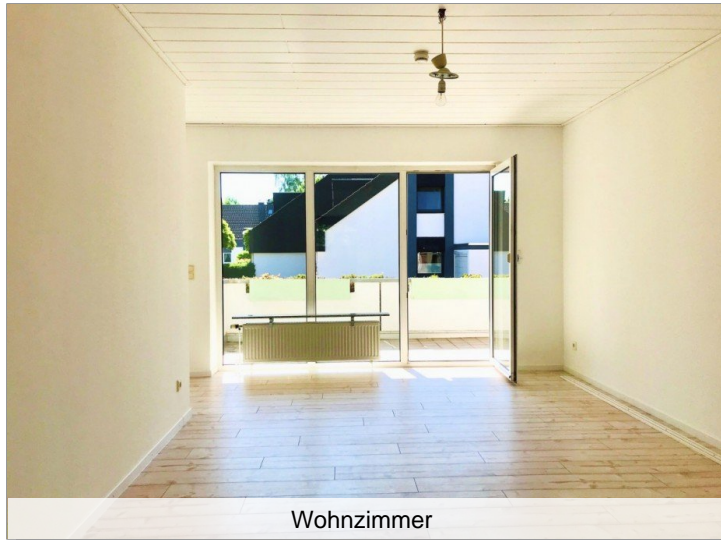
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstr. 19  
58239 Schwerte  
www.dieckmann-immobilien.de

**Objektbilder:**



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2498



Küche



Küche



Gebäudeansicht

