

EXPOSÉ

Ihr Projekt mit Perspektive - 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz in Schwerte!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 58239 Schwerte Wandhofen
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 77 m²
Hausgeld (ca.): 550,- €
Anzahl Etagen: 1
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja
Bauweise: Holz

Kaufpreis
€ 95.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

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

- > Etagenwohnung
- > Schwerte Wandhofen
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2545



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	58239 Schwerte Wandhofen
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	77 m ²
Kaufpreis	95.000,- €
Hausgeld (ca.)	550,- €
Anzahl Etagen	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Holz
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Provision für Käufer	3,57% inkl. Mwst.

Objektbeschreibung:

Manche Wohnungen sind sofort bezugsfertig. Andere bieten die Möglichkeit, etwas ganz Eigenes daraus zu machen. Diese Eigentumswohnung gehört zur zweiten Kategorie.

Im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Schwerte-Wandhofen gelegen, bietet die Wohnung auf rund 77 m² Wohnfläche drei gut geschnittene Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon. Ein Aufzug im Haus sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung steht derzeit leer und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Viele Ausstattungsmerkmale entsprechen noch dem Baujahr 1972, sodass sich hier die Möglichkeit bietet, die Immobilie ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten. Das gesamte Haus wird mit einer Öl-Heizung aus 2000 beheizt.

Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage - diese Wohnung richtet sich an Menschen, die Potenzial erkennen und individuellen Wohnraum schaffen möchten.

Für Eigennutzer bedeutet das: die Möglichkeit, sich Schritt für Schritt ein

Zuhause zu schaffen, das wirklich zu den eigenen Bedürfnissen passt. Für Kapitalanleger bietet die Wohnung die Chance, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen langfristig attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Zum Angebot gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz. Die Wohnung befindet sich in einer Wohnanlage mit Hausverwaltung und gemeinschaftlich nutzbaren Außenflächen.

Bei einer möglichen Neuvermietung von beispielsweise 8,50 EUR/m² ergäbe sich eine monatliche Kaltmiete von rund 655 EUR beziehungsweise eine Jahresnettokaltmiete von etwa 7.860 EUR. Daraus resultiert ein Bruttomietfaktor von ca. 12,1. Die tatsächliche Rendite hängt selbstverständlich von den individuellen Modernisierungsmaßnahmen und den zukünftigen Bewirtschaftungskosten ab.

Diese Wohnung ist keine Immobilie "von der Stange". Sie richtet sich an Menschen, die Potenzial erkennen und bereit sind, ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen - sei es als neues Zuhause oder als langfristige Investition.

Fordern Sie noch heute das vollständige Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ob als Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial oder als zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen - diese Wohnung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten.

*Die dargestellten Bilder wurden teilweise digital möbliert und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Die tatsächliche Ausführung kann hiervon abweichen.

Ausstattung:

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

- Baujahr 1972
- ca. 77 m² Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Wohnzimmer
- 1. Obergeschoss
- Aufzug vorhanden
- Balkon
- Außenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Leerstehend
- Sanierungsbedürftiger Zustand
- Fenster aus dem Baujahr
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Keine Bodenbeläge und keine Wandgestaltung vorhanden

- > Etagenwohnung
- > Schwerte Wandhofen
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2545



- Hausverwaltung vorhanden
- Gemeinschaftsflächen vorhanden
- Ölheizung für das gesamte Gebäude von 2000
- Hausgeld: 550EUR
- Bruttomietfaktor von ca. 12,1

Lagebeschreibung:

Der Schwerter Stadtteil Wandhofen verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Familien besonders attraktiv. Die nahegelegenen Ruhrwiesen bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung und Freizeitgestaltung.

Auch für Kapitalanleger überzeugt die Lage durch ihre gute Vermietbarkeit: Über die Autobahnen A1 und A45 sind Dortmund, Hagen, Iserlohn sowie das Sauerland in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzen Wegen zu den wirtschaftsstarken Zentren der Region macht Wandhofen zu einem angenehmen Wohnstandort.

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

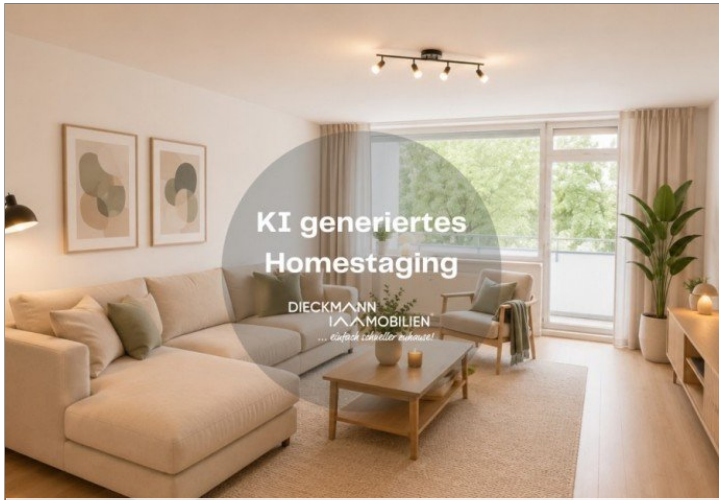
Objektbilder:



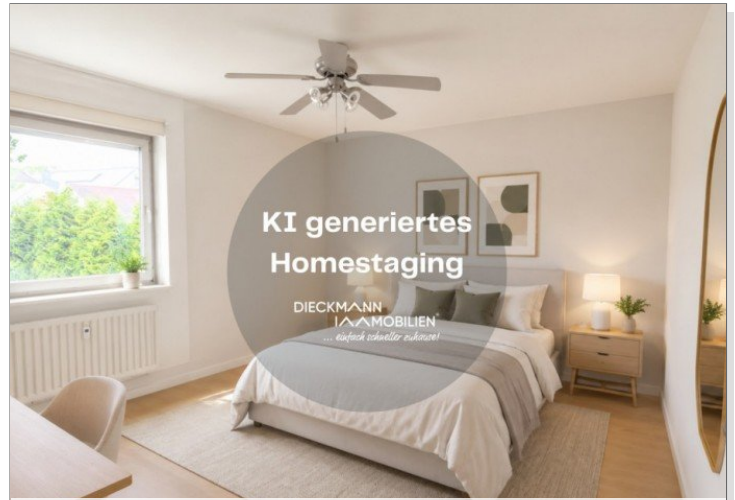
Wohnzimmer

- > Etagenwohnung
- > Schwerte Wandhofen
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2545



Wohnzimmer KI-Staging



Schlafzimmer KI-Staging



Balkon



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer KI-Staging

- > Etagenwohnung
- > Schwerte Wandhofen
- > 3 Zimmer

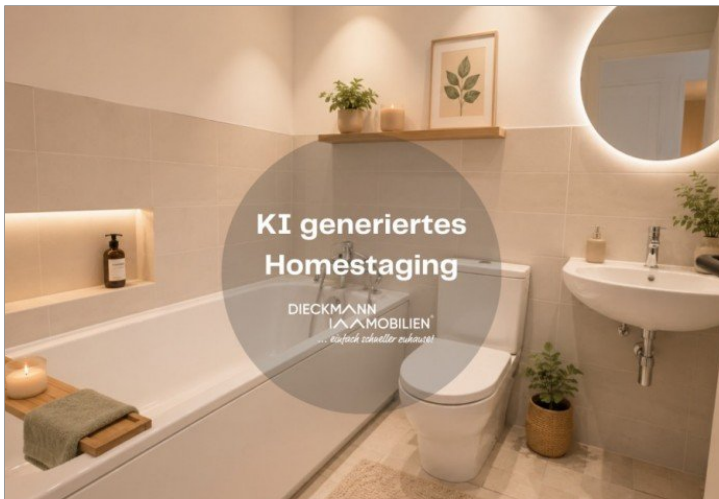
- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2545



Badezimmer



Flur KI-Staging



Badezimmer KI-Staging



Aufzug



Flur



Gebäudeansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Schwerte Wandhofen
- > 3 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2545



Spielplatz

