

# EXPOSÉ

## Ihr neues Zuhause auf zwei Ebenen - mit Garten, Balkon und Garage in Schwerte Ergste!



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 58239 Schwerte  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 82 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 600,- €  
Balkon: ja  
Bauweise: Massiv  
Garage: ja  
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 220.000,-**

**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

> 3 Zimmer

> 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 913



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	58239 Schwerte
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	82 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	220.000,- €
Hausgeld (ca.)	600,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Ein Zuhause, das mehr kann als nur vier Wände bieten - entdecken Sie eine Maisonettewohnung mit eigenem Garten, zwei Bädern und einem Wohngefühl, das man sonst eher von einem Haus kennt.

Nicht jede Eigentumswohnung bietet die Möglichkeit, den Tag mit einem Kaffee im eigenen Garten zu beginnen, den Kindern beim Spielen im Grünen zuzusehen oder Gäste zu empfangen, ohne dass dabei jeder Quadratmeter knapp wird. Genau diese Kombination macht diese Maisonettewohnung so besonders.

Auf rund 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich die Räume auf zwei Ebenen und schaffen eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug. Während im Hochparterre das Leben stattfindet, bietet die untere Ebene Platz für Ruhe, Arbeiten oder den Nachwuchs.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie sowohl auf den Balkon als auch in den eigenen Garten - ein echtes Highlight, das bei

Eigentumswohnungen nur selten zu finden ist. Ob entspannte Sommerabende, gemeinsames Grillen oder einfach ein ruhiger Platz zum Abschalten - hier entsteht zusätzlicher Wohnraum unter freiem Himmel.

Die Küche schließt direkt an den Wohnbereich an und überzeugt mit kurzen Wegen und einer praktischen Aufteilung. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie die Souterrainebene. Hier befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein zweites Tageslichtbad mit Dusche sorgt dafür, dass morgens niemand warten muss und macht die Wohnung auch für Familien oder Gäste besonders komfortabel.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1997 erbaut und besteht aus lediglich sechs Wohneinheiten. Die kleine Eigentümergemeinschaft sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld. Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage, ein zusätzlicher Außenstellplatz, ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller.

Auch in den vergangenen Jahren wurde in das Gebäude investiert: Die Gaszentralheizung wurde 2022/2023 erneuert, der Außenanstrich des Hauses bereits zuvor durchgeführt.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die sich nicht zwischen Wohnung und Haus entscheiden möchten. Sie verbindet die Vorzüge beider Wohnformen: pflegeleichter als ein Einfamilienhaus, aber mit deutlich mehr Freiraum als eine klassische Eigentumswohnung. Zwei Bäder, zwei Ebenen, ein eigener Garten sowie Garage und Stellplatz schaffen beste Voraussetzungen für ein entspanntes Zuhause - heute und in Zukunft.

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.

## Ausstattung:

- Maisonettewohnung auf zwei Ebenen
- Ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hochparterre und Souterrainebene
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne (1997)
- Zweites Tageslichtbad mit Dusche (1997)
- Wendeltreppe zwischen den Ebenen
- Balkon
- Eigener Garten
- Garage

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 3 Zimmer

- > 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 913



- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschkeller
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Baujahr 1997
- Nur 6 Wohneinheiten
- Gaszentralheizung (erneuert 2022/2023)
- Außenanstrich des Gebäudes bereits erneuert
- Hausgeld: 600,00EUR
- Hausähnliches Wohngefühl durch Garten und zwei Ebenen

## Lagebeschreibung:

Diese Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Schwerter Ortsteil Ergste - einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit guter Infrastruktur und viel Grün. Die Schwerter Innenstadt liegt nur ca. 4 km entfernt und ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und EDEKA, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in einem Umkreis von etwa 1-2 km. Kindergärten und Schulen sind ebenfalls schnell erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien. Für Erholung sorgen das Elsebad, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die umliegenden Waldgebiete. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die A45 (Anschlussstelle Schwerte-Ergste) liegt nur ca. 3 km entfernt, die A1 ist nach rund 6 km erreichbar und bietet schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen und ins gesamte Ruhrgebiet. Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Ergste gewährleisten zudem eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## 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. Erfolg 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:



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 3 Zimmer

- > 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 913



Wohnbereich



Badezimmer



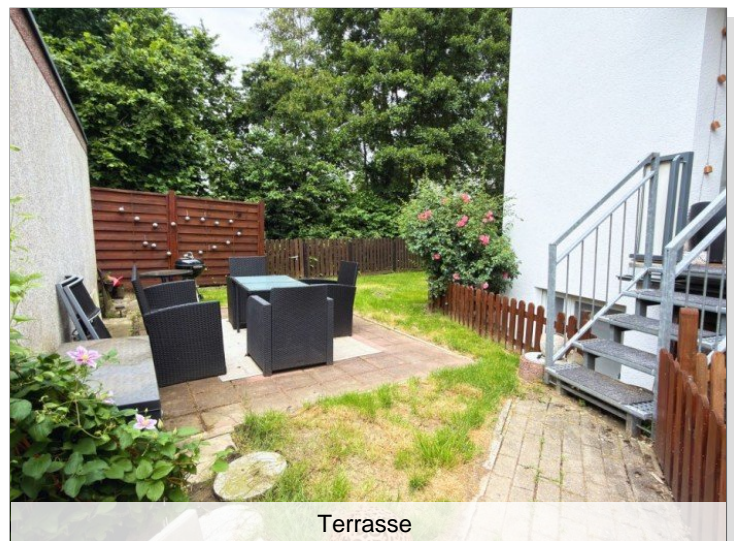
Küche



Balkon



Schlafzimmer



Terrasse

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 3 Zimmer

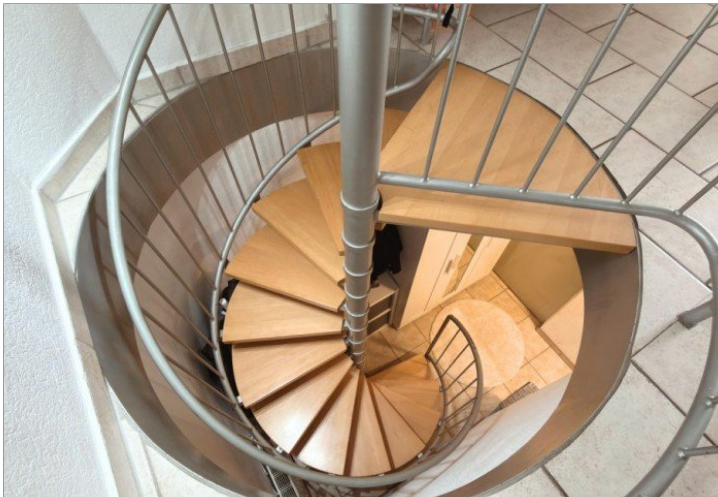
- > 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 913



Garten



Duschbad



Souterrain



Hausansicht



Kinderzimmer



Hausansicht

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 3 Zimmer

- > 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 913



Hausansicht

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 3 Zimmer

- > 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 913



Grundriss Hochparterre

