

# EXPOSÉ

## Kapitalanlage in zentraler Lage - leerstehend mit Neuvermietungspotenzial in Schwerte!



### ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen  
Adresse: 58239 Schwerte  
Baujahr: 1934  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 102,- €  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 165.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2515



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	58239 Schwerte - Mitte
Baujahr	1934
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	165.000,- €
Hausgeld (ca.)	102,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	173,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1934
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	9.600,- €
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% inkl. Mwst.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine Eigentumswohnung in zentraler Lage von Schwerte-Mitte, die sich insbesondere für Kapitalanleger eignet. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1934 und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Raumhöhe und der Erker im Wohnbereich sorgen für eine solide, gut

vermietbare Grundstruktur.

Die Wohnung bietet eine funktionale Aufteilung mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer sowie einer separaten Küche. Ergänzt wird das Angebot durch einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, der im Alltag praktischen Nutzen bietet und von Mietern regelmäßig nachgefragt wird.

Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich ist ein separates WC vorhanden. Ein Balkon sowie ein Gemeinschaftsgarten stehen ebenfalls zur Verfügung und tragen zur Vermietbarkeit bei.

Die Einheit wurde 1987 saniert. Weitere Maßnahmen umfassen ein Schallschutzfenster im Schlafzimmer (2015) sowie die Erneuerung der Gasetagenheizung im Februar 2024. Damit ist die technische Grundsubstanz auf einem ordentlichen Stand.

Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und wird zum 01.07. frei, sodass eine Neuvermietung direkt möglich ist. Bei einer angesetzten Kaltmiete von ca. 8 EUR/m<sup>2</sup> ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von rund 800 EUR bzw. eine jährliche Kaltmiete von ca. 9.600 EUR.

Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich 102 EUR, was die laufenden Kosten vergleichsweise niedrig hält.

Beim Kaufpreis von 165.000 EUR ergibt sich ein Faktor von 17,19. Damit liegt die Immobilie in einem Bereich, der für eine zentrale Lage und die vorhandene Größe wirtschaftlich nachvollziehbar ist.

Ein Kellerraum gehört zur Wohnung und ergänzt das Angebot sinnvoll.

Die Wohnung eignet sich für Anleger, die eine leerstehende Einheit erwerben und nach eigenen Vorstellungen neu vermieten möchten.

Fordern Sie noch heute das vollständige Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin - vielleicht ist dies bereits Ihr neues Investment.

\*Die dargestellten Bilder wurden digital möbliert und dienen ausschließlich der Veranschaulichung - Abweichungen sind möglich.

## Ausstattung:

Eckdaten & Ausstattung

-Wohnfläche: ca. 100 m<sup>2</sup>

-Baujahr: 1934

-Gebäude: 7 Parteien

-Kernsanierung der Wohnung: 1987

-Zimmer: 2,5

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: 2515



#### Raumaufteilung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Erker
- 1 Schlafzimmer
- Separate Küche

#### Sanitär:

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zusätzlich separates WC
- Außenbereiche:
- Balkon
- Gemeinschaftsgarten

#### Nebenflächen:

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Eigener Kellerraum

#### Modernisierungen:

- Gasetagenheizung erneuert (02/2024)
- Schallschutzfenster im Schlafzimmer (2015)
- Sanierung der Wohnung (1987)

#### Wirtschaftliche Kennzahlen:

- Erwartbare Kaltmiete: ca. 800 EUR/Monat
- Jahreskaltmiete: ca. 9.600 EUR
- Hausgeld: 102 EUR/Monat
- Faktor (Vervielfältiger): ca. 17,19

#### Verfügbarkeit:

- Bezugsfrei spätestens ab 01.07.
- Aktuell nicht vermietet -> Neuvermietung direkt möglich

#### Nutzung:

- Geeignet für Kapitalanlage mit Neuvermietungspotenzial
- Alternativ Eigennutzung möglich

### Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Schwerte-Mitte. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Grünflächen und das Ruhrufer bieten Möglichkeiten zur Erholung.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die B236 ist schnell erreichbar und verbindet Schwerte mit den umliegenden Städten. Die Autobahnen A1 und A45 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine gute Anbindung an Dortmund, Hagen und das Ruhrgebiet.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Der Bahnhof Schwerte sowie mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und sorgen für eine schnelle Anbindung in die Region.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung, wodurch die Lage besonders familienfreundlich ist.

### 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:

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2515



Esszimmer



KI Vorschlag Wohnzimmer



KI Vorschlag Esszimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



KI Vorschlag Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2515



Küche



KI Vorschlag Badezimmer



KI Vorschlag Küche



Gäste-WC



Badezimmer



KI Vorschlag Gäste WC

## Dieckmann Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

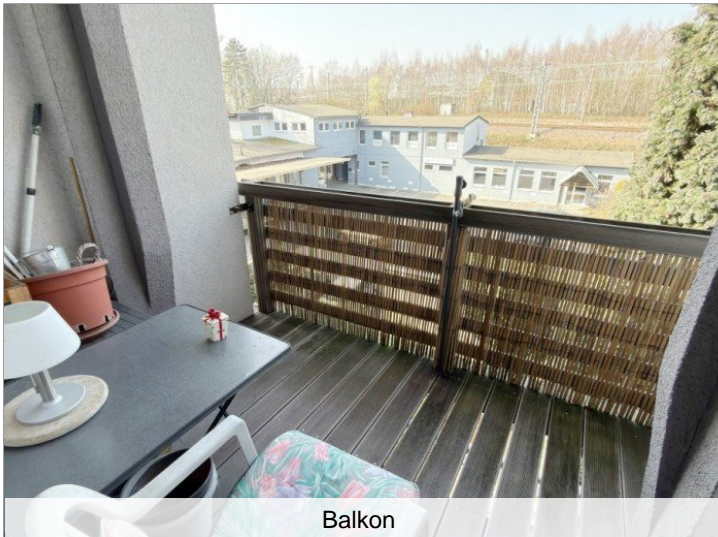
- > 100 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2515



Flur



Gebäudeansicht



Balkon



KI Vorschlag Balkon

# Eckdaten

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 2515



Grundriss

