

EXPOSÉ

Mietpreisstabilität und Wertsteigerungspotenzial in Schwerte Villigst!



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen
Adresse: 58239 Schwerte / Villigst
Baujahr: 1960
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 54 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 54 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.783 m²
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis
€ 89.000,-

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 / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Fläche
- > Objektnummer: 2401



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	58239 Schwerte / Villigst - Villigst
Baujahr	1960
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	54 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.783 m ²
Kaufpreis	89.000,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieverbrauchskennwert	159,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-23
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Wasch- / Trockenraum	ja
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	5.520,- €
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese 54 m² große Wohneinheit im Hochparterre bietet Kapitalanlegern eine erstklassige Gelegenheit, in einem der wertstabilsten Stadtteile von Schwerte Fuß zu fassen.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine solide Substanz und eine gefragte

Lage aus, die langfristig ein minimales Leerstandsrisiko garantiert. Das Besondere an diesem Angebot ist das deutliche Entwicklungspotenzial: Durch die anstehende Modernisierung der Elektrik und den Austausch der Nachtspeicherheizung gegen eine zeitgemäße Gasetagenheizung lässt sich die Attraktivität und damit die Kaltmiete massiv steigern. Dass dieser Umstieg technisch unkompliziert und erwünscht ist, zeigt die Hausgemeinschaft, in der bereits drei von sieben Parteien diesen Schritt erfolgreich vollzogen haben.

Die wirtschaftlichen Rahmendaten unterstreichen die Rentabilität dieses Investments. Das monatliche Hausgeld ist mit 167 EUR moderat angesetzt, wovon ein beachtlicher Anteil von ca. 96 EUR direkt auf den Mieter umgelegt werden kann. Dies reduziert die nicht umlagefähigen Kosten für Sie als Eigentümer auf ein Minimum. Zudem ist bereits eine monatliche Zuführung von knapp 45 EUR in die Instandhaltungsrücklage im Hausgeld enthalten, was für eine gesunde finanzielle Basis des gemeinschaftlichen Eigentums sorgt.

Um die Werthaltigkeit der Anlage kümmert sich eine aktive Eigentümergemeinschaft, die bereits konkrete Projekte wie die Erweiterung der Stellplätze und die Optimierung der Außenanlagen auf der Agenda hat. Da Dienstleistungen wie die Treppenhausreinigung und die Gartenpflege extern vergeben sind, bleibt der Verwaltungsaufwand für Sie gering, während die Wohnqualität für die Mieter hoch bleibt.

Mit dem zugehörigen Außenstellplatz und der Möglichkeit zur Gartennutzung bietet das Objekt genau die Merkmale, die auf dem Mietmarkt in Villigst besonders gesucht werden.

Möchtest du Kapitalanleger werden oder dein Portfolio vergrößern? Dann sende uns jetzt eine Anfrage und sichere dir einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

Wohnung in Hochparterre in Villigst!

- > ca. 54 m² Wohnfläche
- > 2-Zimmer-Wohnung
- > Zweifachverglaste Fenster mit Rollläden aus 1995
- > Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- > Nachtspeicherheizung, umrüstbar auf Gasetagenheizung
- > Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer
- > Bodenbelag: Laminat und Fliesen
- > Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung

- > Wohnanlagen
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Fläche
- > Objektnummer: 2401



- > Kellerraum und Außenstellplatz
- > Kein Aufzug und Balkon vorhanden
- > Gartennutzung möglich
- > 7 Einheiten im Haus

Lagebeschreibung:

Diese Eigentumswohnung befindet sich in einer der gefragtesten Adressen der Region, geprägt durch eine ruhige und gehobene Nachbarschaft. Direkt vor der Haustür laden das Elsetal und die malerischen Ruhrauen zu Sport und Erholung im Grünen ein - ideal für Singles oder Paare, die nach dem Feierabend einen Ausgleich zum urbanen Trubel suchen. Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur erstklassig: Die Schwerter Innenstadt ist schnell erreicht, und die hervorragende Anbindung an die A1 sowie A45 macht das Objekt besonders für Pendler nach Dortmund oder Hagen attraktiv. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bushaltestellen befinden sich im nahen Umfeld. Ob als wertstabiles Investment für Kapitalanleger oder als charmantes neues Zuhause - hier paaren sich hohe Lebensqualität und eine erstklassige Wertbeständigkeit in einem gewachsenen Umfeld.

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

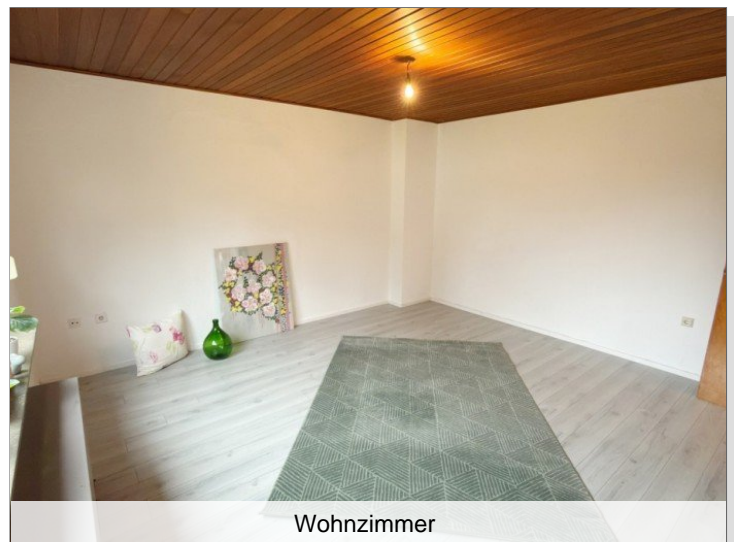
(bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

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
Rathausstraße 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Wohnanlagen
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Fläche
- > Objektnummer: 2401



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Flur



Detail

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

- > Wohnanlagen
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Fläche
- > Objektnummer: 2401



Außenansicht

Weg ins Eigenheim

Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:

Preis: 89.000,-€

125 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich*

85 € mtl. Rate bei 90 % Finanzierung möglich*





ImmoFin
Union

Ihr Finanzierungsexperte
Jonas Trümper

+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

Hinweis: *Beispielraten – können je nach persönlichen Voraussetzungen abweichen. Dies ersetzt jedoch keine Finanzierungsberatung.

Finanzierungsbeispiel

Eckdaten

- > Wohnanlagen
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 54 m² Fläche
- > Objektnummer: 2401



Grundriss

