DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Platz für Familie, Gewerbe und Kapitalanlage - Immobilienensemble in Schwerte-Westhofen !



ECKDATEN

Objektart: Haus
Adresse: 58239 Schwerte
Zimmerzahl: 13
Wohnfläche (ca.): 402 m²
Nutzfläche (ca.): 284 m²
Grundstücksfläche (ca.): 831 m²
Balkon: ja
Bauweise: Massiv
Anzahl Stellplätze: 8

Kaufpreis € 664.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686



Objekteckdaten:

Objektart	Haus
Adresse	58239 Schwerte - Westhofen, Westfalen
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	402 m²
Nutzfläche (ca.)	284 m²
Grundstücksfläche (ca.)	831 m²
Kaufpreis	664.000,- €
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	8
Sonstiges	Anzahl 8
Wesentlicher Energieträger	Gas
Unterkellert	teilweise
Räume veränderbar	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
WC	2
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Viel Platz für Familie, Gewerbe und neue Ideen

Das Wohn- und Geschäftshaus auf ca. 553 m² Kaufgrundstück bietet ca. 402 m² Wohnfläche und ca. 284 m² Nutz-/Gewerbefläche: ein Einfamilienhaus, eine Gewerbeeinheit und zwei als Maisonettewohnungen genutzte Bereiche. Der Ursprung liegt im Jahr 1922; später wurde mehrfach umgebaut und erweitert.

Das Einfamilienhaus

Links im Innenhof liegt der Eingang zum 1976 anstelle eines Fachwerkhauses neu aufgebauten Einfamilienhaus. Im Erdgeschoss gibt es eine Küche und den Kellerzugang sowie zur Gewerbeeinheit. Im ersten Obergeschoss liegen Wohn- und Essbereich mit elektrischen Rollläden und Balkon (Belag vor ca. zehn Jahren erneuert) ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche.

Darüber liegen zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche. Ein später ausgebauter Raum besitzt bodentiefe Fenster und einen Balkon. Die Fenster stammen überwiegend aus der Zeit um 1990, das Dach nach Angaben aus der Zeit des Wiederaufbaus.

Die Gewerbeeinheit

Das bisherige Ladenlokal erstreckt sich über Erd- und erstes Obergeschoss. 1958/1959 wurden Wohn- und Erdgeschossflächen umgebaut. Interne Zugänge verbinden Wohnen und Gewerbe; weitere Nutzungen sind genehmigungsabhängig.

Erste Maisonettewohnung

Über den mittleren Hofeingang führt eine Treppe zur ehemaligen Dachterrasse, die 2001 überdacht wurde. Heute wird sie als wintergartenähnlicher Küchenbereich mit Einbauküche und selbst gebauter Tropfsteinhöhle genutzt.

Weitere Räume sind ein Durchgang zur Nachbarwohnung, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, ein Bad aus 2005 mit Wanne und Dusche sowie zwei Hobby-/Fitnessräume. Im Dachgeschoss liegt ein als Kinderzimmer genutzter Bereich (Nutzfläche).

Zweite Maisonettewohnung

Rechts im Innenhof liegt der eigene Eingang mit Gäste-WC aus 2008. Oben befinden sich Küche, Durchgangszimmer, Wohnzimmer mit Bar, Tageslichtbad mit Wanne/Whirlpool und Durchlauferhitzer sowie ein weiteres Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Eine Verbindung zur Nachbarwohnung besteht.

Garagen und Technik

Der Innenhof bietet Lagerflächen und eine Abstellkammer. Die massiv gebaute, unterkellerte Garage mit elektrischem Tor stammt aus 1981; 1988 kam ein Carport für zwei Autos hinzu.

Gegenüber steht auf einem separaten Grundstück ein um 2000 gebautes Garagengebäude mit ca. 278 m², elektrischen Toren und Außenstellflächen, ursprünglich für vier Kleintransporter vorgesehen.

Das teilunterkellerte Haus verfügt über eine Gaszentralheizung aus 2005. Dachflächen wurden teilweise 2004/2005 erneuert, das Flachdach 2005 gedämmt.

Interessant für Kapitalanleger

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686



Auf Grundlage angenommener Mietpreise für die Wohn- und Gewerbeflächen sowie die vorhandenen Garagen- und Carportstellplätze ergibt sich eine potenzielle Jahresnettokaltmiete von 48.370 EUR.

Bei einem Kaufpreis von 664.000 EUR entspricht dies einem Kaufpreisfaktor von ca. 13,7.

Die Mietansätze sind unverbindlich und dienen lediglich als Orientierung. Kaufnebenkosten, Bewirtschaftung, Instandhaltung und mögliche Leerstände sind nicht berücksichtigt.

Ob als Zuhause für mehrere Generationen, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage - diese Immobilie bietet Platz für unterschiedliche Ideen und Zukunftspläne.

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung und wird spätestens zum Besichtigungstermin vorliegen.

Machen Sie sich selbst ein Bild: Fordern Sie jetzt das vollständige Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

Allgemeine Objektdaten

- Wohn- und Geschäftshaus mit Ursprung aus 1922
- Ca. 553 m² Kaufgrundstück
- Ca. 402 m² Wohnfläche
- Ca. 284 m² Nutz-/Gewerbefläche
- Einfamilienhaus, Gewerbeeinheit und zwei als Maisonettewohnungen genutzte Wohnbereiche
- Separate Eingänge über den Innenhof
- Teilunterkellert
- Gaszentralheizung aus 2005

Einfamilienhaus
- Wiederaufbau 1976
- Wohn-/Essbereich mit elektrischen Rollläden
- Zwei Balkone
- Zwei Küchen und drei Schlafzimmer
- Zwei Tageslichtbäder mit Dusche
- Ausgebauter Raum im Dachgeschoss mit bodentiefen Fenstern
- Fenster überwiegend aus ca. 1990

Gewerbeeinheit
- Ehemaliges Ladenlokal über zwei Geschosse
- Interne Zugänge zum Einfamilienhaus
- Umbauten 1976

Erste Maisonettewohnung
- Separater Eingang
- Ehemalige Dachterrasse, seit 2001 überdacht
- Wintergartenähnlicher Bereich mit Einbauküche
- Schlafzimmer und Gäste-WC
- Badezimmer aus 2005 mit Dusche und Wanne
- Zwei Hobby-/Fitnessräume
- Ausgebautes Dachgeschoss (Nutzfläche)
- Fenster überwiegend aus 2005

Zweite Maisonettewohnung
- Separater Eingang
- Wohnzimmer mit eigener Bar
- Küche und Durchgangszimmer
- Gäste-WC aus 2008
- Tageslichtbad mit Whirlpoolwanne
- Zweites Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Verbindung zur ersten Maisonettewohnung

Garagen und Außenbereich
- Innenhof mit Lagerflächen und Abstellkammer
- Unterkellerte Massivgarage aus 1981
- Carport für zwei Fahrzeuge aus 1988
- Separates Garagengebäude aus ca. 2000
- Ca. 278 m² Garagenfläche gegenüber
- Elektrische Garagentore
- Zusätzliche Außenstellflächen

Modernisierungen
- Dachflächen teilweise 2004/2005 erneuert
- Flachdachdämmung aus 2009
- Gaszentralheizung aus 2005

Kapitalanlage - mögliche Erträge
- Kalkulierte Kaltmiete: ca. 3.750 EUR/Monat
- Jahresnettokaltmiete: ca. 48.370 EUR
- Kaufpreisfaktor: ca. 13,7

Lagebeschreibung:

Die Immobilie besticht durch ihre zentrale und gleichzeitig naturnahe Lage im gefragten Schwerte-Westhofen. Für Kapitalanleger bietet dieser Standort eine nachhaltige Vermietbarkeit: Die Kombination aus ruhigem, historischem Vorstadtflair und der direkten Nähe zur Metropolregion Dortmund zieht eine breite, bonitätsstarke Mieterstruktur an.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Berufspendler profitieren von der exzellenten Anbindung: Das nahegelegene Westhofener Kreuz (A1/A45) garantiert schnelle Wege in die umliegenden Wirtschaftszentren. Ein krisensicherer Standort mit hervorragenden Wiedervermietungsmöglichkeiten und langfristigem Entwicklungspotenzial.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686



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:



Küche



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

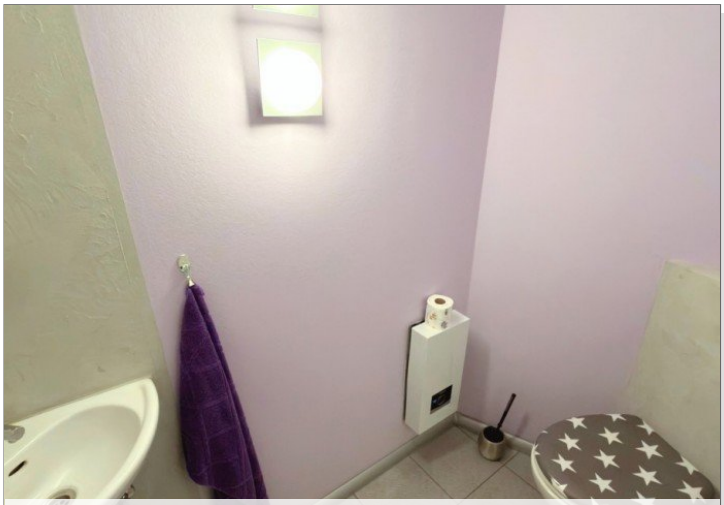
Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686

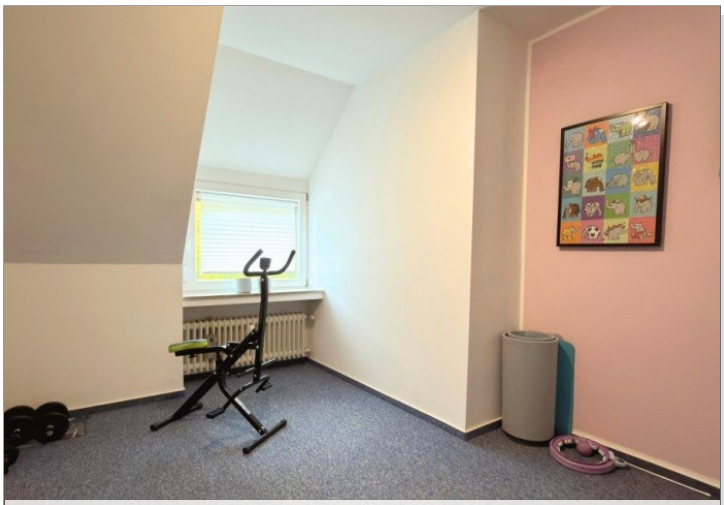




Badezimmer



Gäste-WC



Arbeitszimmer



Dachboden



Schlafzimmer



Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686





Wohnzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Gäste-WC

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dieckmann Immobilien GmbH

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

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Kinderzimmer



Küche



Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686





Dachboden



Garage



Innenhof



Außenansicht



Garagengebäude



Lager

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

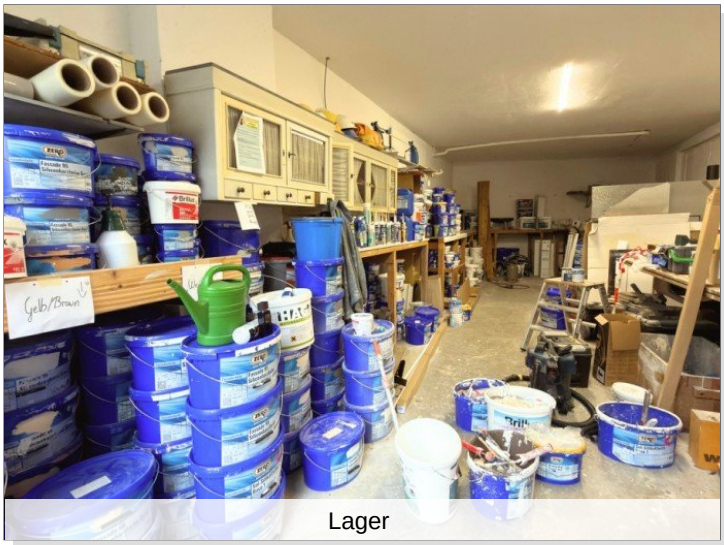
Dieckmann Immobilien GmbH

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

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686





Lager

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Haus
> Schwerte
> 13 Zimmer
> 402 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2686



Ansprechpartner:



Frau Samantha Zeiser

Telefon: 004923049529822
Mobil: 00491622183717
E-Mail: anfragen@immo-dieckmann.de

Samantha Zeiser

Firmendaten:

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstraße 19

58239 Schwerte

Tel.: +49 (0) 23 04 - 95 29 80
Fax: +49 (0) 23 04 – 97 34 03
E-Mail: info@dieckmann-immobilien.de
Internet: www.dieckmann-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Niels Dieckmann

Registergericht: Amtsgericht Hagen
Registernummer: HRB 4965
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112
Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 09.09.2003 durch die Kreisverwaltung Unna, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Gewerbeüberwachung und Maklerwesen, Postfach 21, 59411 Unna erteilt.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
Ordnungsamt der Stadt Unna, Friedrich-Ebert-Str. 17, 59425 Unna

Ordnungsamt Unna

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026