DIECKMANN IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

# EXPOSÉ

## RESERVIERT-Freistehendes Vierfamilienhaus: Ihr neues Anlage- oder Mehrgenerationenobjekt auf Erbpacht in Ergste

## ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 1969
Zimmerzahl: 10
Wohnfläche (ca.): 296 m²
Grundstücksfläche (ca.): 560 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis € 359.000,-**

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | 58239 Schwerte - Ergste |
| Baujahr | 1969 |
| Zimmerzahl | 10 |
| Wohnfläche (ca.) | 296 m² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 560 m² |
| Kaufpreis | 359.000,- € |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Bauweise | Massiv |
| Anzahl Stellplätze | 3 |
| Sonstiges | Anzahl 3 |
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Endenergiebedarf | 204,40 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-03-02 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | G |
| Energieausweis Baujahr | 1969 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | teilweise |
| Objekt ist vermietet | ja |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 4 |
| WC | 2 |
| Bodenbelag | Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat |
| Breitband Zugang | Art: GLASFASER |
| Abstellraum | ja |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | Nach Absprache |
| Provision für Käufer | 3,57 % inkl. MwSt. |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

## Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Vierfamilienhaus in attraktiver Lage von Schwerte-Ergste sucht einen neuen Eigentümer! Die Immobilie bietet Ihnen nicht nur wirtschaftliche Sicherheit durch bereits vermietete Wohneinheiten, sondern auch vielfältige Optionen für die Zukunft.

Zwei der vier Wohnungen, gelegen im Souterrain und im Hochparterre, sind aktuell fest und zuverlässig vermietet. Die Einheiten im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss werden derzeit noch von den Eigentümern selbst genutzt, können jedoch flexibel freigezogen werden. Alternativ ist auch eine feste Weitervermietung an die bestehenden Eigentümer eine denkbare Option.

Zusammen ergeben die vier Wohnungen eine Gesamtwohnfläche von ca. 296,00 m². Das Objekt befindet sich auf einem ca. 560,00 m² großen Erbpachtgrundstück mit einer komfortablen Restlaufzeit von 42 Jahren, der aktuelle Erbpachtzins beläuft sich auf moderate 952,00 EUR p.a..

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wert der Immobilie langfristig zu sichern. So wurden die Fenster größtenteils im Jahr 2014 gegen doppelt verglaste Kunststofffenster inklusive Rollläden ausgetauscht. Die effiziente Öl-Zentralheizung wurde im Jahr 2011 komplett erneuert.

Das Angebot wird durch zwei Außenstellplätze sowie eine Garage abgerundet. Die Garage und einer der Außenstellplätze sind aktuell an die verschiedenen Parteien im Haus vermietet, was zusätzliche Einnahmen generiert.

Wenn Sie mehr über diese vielseitige Immobilie, die genaue Raumaufteilung oder die Renditemöglichkeiten erfahren möchten, senden Sie uns gern eine Anfrage und fordern Sie Ihr ausführliches Exposé an!

## Ausstattung:

Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten in Ergste

> Erbpachtgrundstück
> 42 Jahre Restlaufzeit
> 952,00 EUR p.a. Erbpachtzins
> Grundstücksgröße ca. 560,00 m²

> Wohnfläche: ca. 296,00 m² (gesamt)
> 4 Einheiten
> 2 vermietet, 2 könnten bezogen werden
> Baujahr 1970
> 2 x Außenstellplätze
> 1 x Garage

> Fenster aus 2014
> Öl-Zentralheizung aus 2011
> Dach aus 1970
> Glasfaser vorhanden

Weitere Merkmale:
> Garten vorhanden (UG Wohnung)
> 4 Balkone
> Dachboden begehbar
> Waschraum für alle Einheiten
> teilweise Kellerfläche vorhanden

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Schwerte-Ergste, einem der gefragtesten und familienfreundlichsten Stadtteile von Schwerte. Die Lage besticht durch eine perfekte Symbiose aus naturnaher Idylle und urbaner Lebensqualität.

Ergste verfügt über eine hervorragende, eigenständige Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken und Gastronomie sind direkt vor Ort ansässig. Kindergärten und eine Grundschule machen den Stadtteil besonders für Familien attraktiv; weiterführende Schulen befinden sich im nahen Schwerter Zentrum.
Die Nähe zur Ruhr und die umliegenden Waldgebiete bieten einen hohen Freizeitwert. Das beliebte Elsebad sowie weitläufige Rad- und Wanderwege laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Pendler profitieren von der exzellenten Anbindung. Über das nahegelegene Westhofener Kreuz (A1/A45) sind Dortmund, Hagen und das gesamte Ruhrgebiet schnell erreicht. Zudem bietet der eigene Bahnhof Ergste eine bequeme Zuganbindung.

## 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

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. des Kaufpreises Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

**Objektbilder:**

Hausansicht

Garten

UG Wohnzimmer

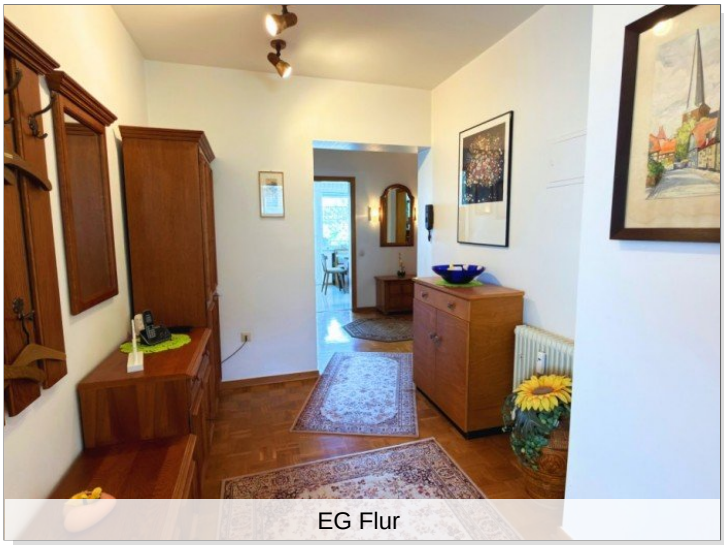
Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

UG Küche



EG Flur

EG Wohnzimmer

EG Esszimmer

EG Balkon

EG Küche

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

EG Bad

OG Wohnzimmer

EG Gäste-WC

OG Küche

EG Schlafzimmer

OG Arbeitszimmer

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

OG Gäste-WC

DG Wohnzimmer

OG Bad

DG Bad

OG Kinderzimmer

DG Schlafzimmer

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

DG Abstellraum

Drohnenfoto

Treppenhaus

Grundstück

Drohnenfoto

Hausansicht

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

Garage

Schwerte Ergste

Schwerte Ergste

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

Grundriss UG

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

Grundriss EG&1OG

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

Grundriss DG

© 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 10 Zimmer
> 296 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2503

**Ansprechpartner:**

**Frau Lea Schmaler**

**Telefon:** 004923049529821
**Mobil:** 004915234695750
**E-Mail:** anfragen@immo-dieckmann.de

Lea Schmaler


**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