

EXPOSÉ

DIECKMANN
IMMOBILIEN®
... einfach schneller zuhause!

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,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> 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.

- > 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.

- > 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 Handelsregistrauszug 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

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



UG Küche



EG Flur



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Balkon



EG Küche

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



EG Bad



OG Wohnzimmer



EG Gäste-WC



OG Küche



EG Schlafzimmer



OG Arbeitszimmer

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



OG Gäste-WC



DG Wohnzimmer



OG Bad



DG Bad



OG Kinderzimmer



DG Schlafzimmer

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



DG Abstellraum



Drohnenfoto



Treppenhaus



Grundstück



Drohnenfoto



Hausansicht

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



Garage



Schwerte Ergste



Schwerte Ergste

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



Grundriss UG

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



Grundriss EG&1OG

- > Mehrfamilienhaus
- > Schwerte
- > 10 Zimmer

- > 296 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2503



Grundriss DG

Lea Schmalzer

Ordnungsamt Unna