

# EXPOSÉ

## RESERVIERT-Ihr neues Zuhause in Schwerte Villigst zum Greifen nah



### ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 58239 Schwerte  
Baujahr: 1975  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 270 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 790 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Balkon: ja  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 560.000,-**

**Dieckmann Immobilien GmbH**

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

> Zweifamilienhaus  
 > Schwerte  
 > 9 Zimmer

> 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
 > Objektnummer: 2437



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	58239 Schwerte - Villigst, Thomas-Mann-Str. 8
Baujahr	1975
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	270 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	790 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	560.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	194,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-10-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Sauna	ja

Wasch- / Trockenraum	ja
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



## Objektbeschreibung:

Das Objekt: Fläche trifft Potenzial  
Manche Häuser erzählen ihre Geschichte nicht laut, sondern durch Raum, Struktur und Möglichkeiten. Dieses freistehende Familienhaus in Schwerte-Villigst gehört genau dazu. Errichtet im Jahr 1975 auf einem 790 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück, bietet es mit insgesamt neun Zimmern viel Platz für unterschiedliche Lebensentwürfe - vom Mehrgenerationenwohnen bis zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Erdgeschoss: Der Lebensmittelpunkt  
Das Erdgeschoss bildet mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche das Herzstück des Hauses.

Offenheit & Licht: Die großzügigen Räume gehen fließend ineinander über und schaffen eine angenehme Balance aus Gemeinschaft und Rückzug.

Ganzjahres-Oase: Der Übergang vom Wohnbereich in den Wintergarten und weiter auf die Terrasse bringt viel Tageslicht ins Haus und macht diesen Bereich zu jeder Jahreszeit zu einem Highlight.

Obergeschoss: Flexibilität & Ertrag  
Im Obergeschoss befinden sich zwei separate, helle Einliegerwohnungen (ca. 45 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup>) mit jeweils eigenem Balkon.

Ihr Finanzierungs-Plus:  
Bei einer Neuvermietung im renovierten Zustand ist ein Mietpreis von 10 EUR/m<sup>2</sup> realistisch. Das bedeutet für Sie:

Monatliche Kaltmiete: ca. 1.200 EUR

Jährliche Kaltmiete: ca. 14.400 EUR

Diese Einnahmen können Sie direkt als starken Baustein in Ihre Finanzierung einplanen und so die monatliche Belastung für Ihr Eigenheim massiv senken.

Ausstattung & Technik auf einen Blick  
Das Haus ist solide gepflegt und bietet eine gute Basis für Ihre Modernisierungsideen:

- > Sanitär: 4 vollwertige Bäder plus ein zusätzliches Gäste-WC.
- > Technik: Effiziente Ölheizung aus 2020; der 7.800 l Tank wurde Anfang 2025 bereits voll befüllt.
- > Details: Teilweise elektrische Rollläden, Haustür aus 2006, Fenster teils aus 2007.

> Extras: Das Haus ist voll unterkellert und punktet mit einer eigenen Sauna und einer Kellerbar für gesellige Abende.

Außenbereich & Parken  
Das 790 m<sup>2</sup> Grundstück bietet viel Freiheit für Gartenfreunde:

Ein großzügiger Garten mit vielen Möglichkeiten und pflegeleicht angelegt.

Viel Platz für PKW: Eine Einzelgarage sowie eine zusätzliche Doppelgarage stehen zur Verfügung.

Bereit für den Einzug  
Das Haus steht aktuell leer und ist sofort bezugsfrei. Es ist ein solides Zuhause mit Substanz und viel Raum für eigene Ideen.

## Ausstattung:

- Raumübersicht  
Erdgeschoss (ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche):
- > Großzügiger Wohnbereich
  - > Wintergarten
  - > Zugang zur Terrasse
  - > Weitere Wohn- und Schlafräume (Teil der insgesamt 9 Zimmer)
  - > Vollwertiges Badezimmer
  - > Zusätzliches Gäste-WC
- Obergeschoss - zwei Einliegerwohnungen:
- > Einliegerwohnung 1: ca. 45 m<sup>2</sup>
    - Wohn-/Schlafbereich
    - Küche
    - Badezimmer
    - Eigener Balkon
  - > Einliegerwohnung 2: ca. 75 m<sup>2</sup>
    - Wohnbereich
    - Schlafzimmer
    - Küche
    - Badezimmer
    - Eigener Balkon
- Gesamt im Haus:
- > 9 Zimmer
  - > 4 vollwertige Badezimmer
  - > Teilweise mit Dusche und Badewanne
  - > Teilweise mit zwei Waschbecken
  - > 1 zusätzliches Gäste-WC
- Keller (voll unterkellert):
- > Sauna
  - > Kellerbar

Wichtige Merkmale des Hauses  
> Dreifamilienhaus  
> Baujahr: 1976  
> Grundstück: ca. 790 m<sup>2</sup> (Kaufgrundstück)

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



- >Heizung: Ölheizung (2020)
  - >Öltank: bis ca. 7.800 Liter, Anfang 2025 vollständig befüllt
  - >Fenster: unterschiedliche Baujahre, u. a. 2007
  - >Haustür: Baujahr 2006
  - >Rollläden: teilweise elektrisch
- Außenbereich:
- >Garten
  - >Terrasse
  - >Garage
  - >Doppelgarage
  - >Gartenhaus/ Werkstatt im Garten

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Schwerte-Villigst, einer der gefragtesten und grünsten Wohnlagen der Stadt.

Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, viel Natur und einer angenehmen Ruhe, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu müssen.

Die nahegelegenen Ruhwiesen sowie zahlreiche Spazier- und Radwege bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls im Umfeld und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die umliegenden Städte wie Dortmund, Hagen oder Unna ist sehr gut, sodass Berufspendler hier einen idealen Wohnstandort finden. Villigst verbindet naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit auf angenehme Weise.

## 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](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Wohnzimmer EG

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



Arbeitszimmer EG



Esszimmer EG



Bad EG



Kinderzimmer EG



Flur EG



Schlafzimmer EG

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



Wintergarten



Bad OG



Balkon OG



Wohnzimmer OG



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Kinderzimmer OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



Schlafzimmer OG



Sauna



Küche



Kellerbar



Sauna



Garage

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



Rückseite



Rückseite



Hausansicht

## Weg ins Eigenheim

Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:

Preis: 560.000,-€

2.660 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich\*

2.225 € mtl. Rate bei 90 % Finanzierung möglich\*



**Ihr Finanzierungsexperte**  
Jonas Trümper  
+49 (0) 17 8 - 40 28 05 5

**ImmoFin Union**  
DIECKMANN IMMOBILIEN  
... einfach schneller zuhause!

**Finanzierungsbeispiel**

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

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



Grundriss EG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Schwerte
- > 9 Zimmer

- > 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2437



Grundriss 1.OG

