

# EXPOSÉ

## Sanieren und eigenen Standard setzen! 2-Zimmer-Hochparterre mit Stellplatz



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 58239 Schwerte / Villigst  
Baujahr: 1960  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 53,88 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 167,- €  
Bauweise: Massiv  
Anzahl Stellplätze: 1  
Sonstiges: Anzahl 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 53,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2355



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	58239 Schwerte / Villigst - Villigst
Baujahr	1960
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	53,88 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	89.000,- €
Hausgeld (ca.)	167,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieverbrauchskennwert	159,70 kWh / (m <sup>2</sup> *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
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Schwerte, im idyllischen Villigst, erwartet Sie diese 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre. Auf ca. 54 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie die perfekte Basis für Singles oder Paare, die Wohneigentum nach ihren eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Die Wohnung überzeugt durch eine zeitlose Aufteilung mit hellen, mit Laminat und Fliesen ausgelegten Räumen sowie einem Tageslichtbad mit

Badewanne. Ein besonderes Highlight ist die gemeinschaftliche Gartennutzung, die Ihnen entspannte Stunden im Freien ermöglicht.

Aktuell wird die Wohnung noch über Nachtspeicherheizungen beheizt, was Ihnen die großartige Gelegenheit bietet, im Zuge einer ohnehin anstehenden Modernisierung der Elektrik direkt auf eine moderne Gasetagenheizung umzurüsten und so energetisch autark zu werden.

Hier können Sie handwerkliches Geschick beweisen und aus dieser soliden Basis ein echtes Schmuckstück mit individuellem Flair schaffen. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Außenstellplatz direkt am Haus, einen privaten Kellerraum sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss außerhalb der Wohnung. Nutzen Sie die Chance, in eine Top-Lage zu investieren und gestalten Sie sich hier Ihr ganz persönliches Nest im Grünen.

Haben wir dein Interesse geweckt? Dann sende uns eine Anfrage und vereinbare eine Besichtigungstermin!

## Ausstattung:

Wohnung in Hochparterre in Villigst!

- > ca. 54 m<sup>2</sup> 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
- > 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

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 53,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2355



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:

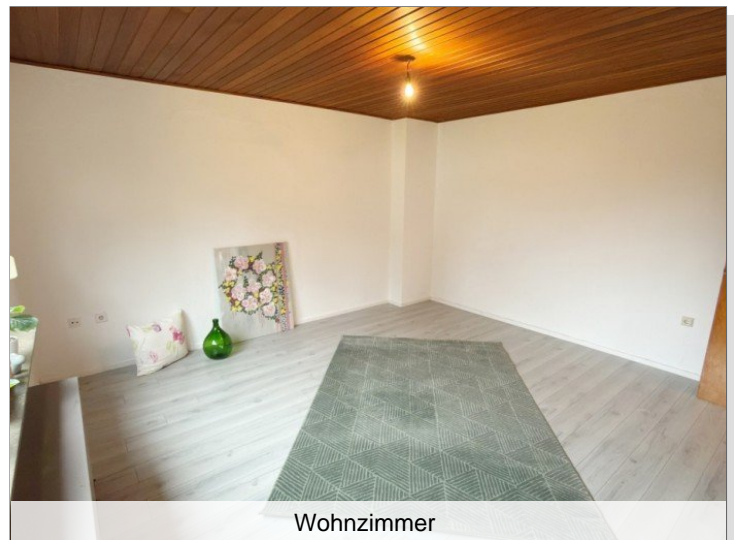
Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH  
Rathausstraße 19  
58239 Schwerte  
[www.dieckmann-immobilien.de](http://www.dieckmann-immobilien.de)

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 53,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2355



Schlafzimmer



Badezimmer



Flur



Detail



Küche



Außenansicht

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 53,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2355



**Veg ins Eigenheim**

**Finanzierungsbeispiel für Immobilienangebot:**  
Preis: 89.000,-€

25 € mtl. Rate bei 100 % Finanzierung möglich\*

53 € 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!

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

**Finanzierungsbeispiel**

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Schwerte / Villigst
- > 2 Zimmer

- > 53,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2355



Grundriss

