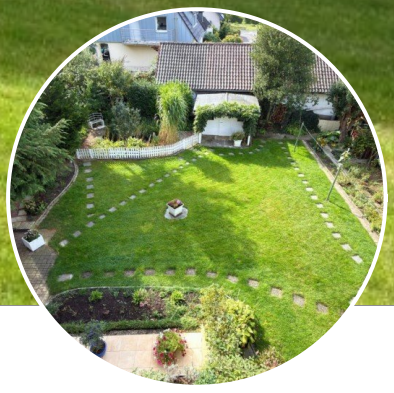
DIECKMANN IMMOBILIEN
... einfach schneller zuhause!

EXPOSÉ

Selbst wohnen & vermieten: Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten in Schwerte-Villigst!



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 1974
Zimmerzahl: 11,5
Wohnfläche (ca.): 276,14 m²
Grundstücksfläche (ca.): 780 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Terrasse: ja

Kaufpreis € 389.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	58239 Schwerte - Villigst
Baujahr	1974
Zimmerzahl	11,5
Wohnfläche (ca.)	276,14 m²
Grundstücksfläche (ca.)	780 m²
Kaufpreis	389.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Endenergiebedarf	1.337,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-09-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Wasch- / Trockenraum	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Objektbeschreibung:

Ein eigenes Zuhause und gleichzeitig zwei vermietete Wohnungen unter einem Dach - genau diese Kombination bietet dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974 in Schwerte-Villigst.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 780 m² großen Erbpachtgrundstück und umfasst insgesamt drei Wohneinheiten. Während das Ober- und Dachgeschoss bereits vermietet sind, wird die derzeit noch von den Eigentümern bewohnte Erdgeschosswohnung im Zuge des Verkaufs frei. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Käufer, die selbst einziehen und gleichzeitig von Mieteinnahmen profitieren möchten, als auch für eine vollständige Nutzung als Kapitalanlage.

Der jährliche Erbbauzins beträgt aktuell 1.340 EUR, der Erbbaurechtsvertrag hat noch eine Restlaufzeit von rund 48 Jahren.

Großzügige Aufteilung und bestehende Mieteinnahmen

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind baugleich geschnitten. Beide Wohnungen verfügen über drei Schlafräume, einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC.

Zur Erdgeschosswohnung gehört eine Terrasse mit manueller Markise und direktem Bezug zum Garten. Im Wohnbereich befindet sich zusätzlich eine elektrische Fußbodenheizung. Ein Kamin sowie ein Holzofen sind ebenfalls vorhanden, wobei der Kamin aktuell stillgelegt ist.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über einen Balkon mit Markise und ist seit November 2023 für monatlich 850 EUR kalt vermietet.

Im Dachgeschoss befindet sich die dritte Wohneinheit mit Loggia. Diese ist seit Mai dieses Jahres für monatlich 575 EUR kalt vermietet.

Insgesamt werden aus den beiden bestehenden Mietverhältnissen somit aktuell 1.425 EUR Kaltmiete pro Monat bzw. 17.100 EUR pro Jahr erzielt.

Mehr als nur Wohnfläche

Auch rund um die Wohnungen bietet das Haus viel Platz. Im Garten befinden sich ein Gartenhaus und ein Teich. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt neben einem separaten Waschraum und weiteren Abstellmöglichkeiten über eine Sauna, eine Dusche, ein WC sowie eine Kellerbar.

Zum Haus gehören außerdem zwei massiv errichtete Garagen sowie vier Außenstellplätze. Eine Garage verfügt über ein vor etwa sechs Jahren erneuertes elektrisches Tor, die zweite über ein manuelles Tor. Von einer Garage besteht ein direkter Zugang zum Garten.

Ein Haus mit Geschichte und Potenzial

Bei einem Baujahr von 1974 gehört auch ein transparenter Blick auf den technischen Zustand dazu. Einige wesentliche Bestandteile entsprechen noch dem Baujahr. Hierzu zählen insbesondere die Fenster sowie Teile der Elektrik; ein FI-Schutzschalter ist derzeit nicht vorhanden.

Beheizt wird das Gebäude über elektrische Nachtspeicherheizungen, von denen einzelne bereits erneuert wurden. Das Dach wurde gedämmt. In den vergangenen Jahren wurden außerdem verschiedene Bodenbeläge und einzelne Bäder modernisiert. Vor etwa drei Jahren wurden die Haustür erneuert und der Eingangsbereich neu gepflastert.

Das Haus ist somit keine vollständig modernisierte Immobilie - bietet dafür aber eine gute Grundaufteilung und die Möglichkeit, zukünftige Modernisierungen Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen umzusetzen.

Gerade die Kombination macht diese Immobilie interessant: selbst im Erdgeschoss wohnen, den Garten genießen und gleichzeitig zwei bereits vermietete Wohnungen im eigenen Haus haben. Wer lieber vollständig vermieten möchte, kann nach dem Auszug der Eigentümer auch für das Erdgeschoss eine zukünftige Vermietung planen.

Wenn Sie genau diese Mischung aus eigenem Zuhause, bestehenden Mieteinnahmen und Entwicklungsmöglichkeiten in Schwerte-Villigst suchen, könnte dieses Haus genau zu Ihren Plänen passen.

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

Ausstattung:

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

oMehrfamilienhaus, Baujahr 1974
odrei Wohneinheiten
oGesamtwohnfläche ca. 276 m²

oca. 780 m² großes Erbpachtgrundstück
ojährlicher Erbbauzins: 1.340 EUR
oRestlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: ca. 48 Jahre

oErdgeschoss wird im Zuge des Verkaufs frei (106 m²)

o1. Obergeschoss seit November 2023 vermietet (106 m²)
oKaltmiete 1. Obergeschoss: 850 EUR monatlich

oDachgeschoss seit Mai vermietet (62 m²)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

oKaltmiete Dachgeschoss: 575 EUR monatlich

oaktuelle Kaltmiete der beiden vermieteten Einheiten: insgesamt 1.425 EUR monatlich

oGarten mit Gartenhaus und Teich
oTerrasse, Balkon und Loggia

ozwei massiv errichtete Garagen
ovier zusätzliche Außenstellplätze
oeine Garage mit elektrischem Tor
odirekter Gartenzugang über eine Garage

ovoll unterkellert
oSauna, Dusche und WC im Keller
oKellerbar
oseparater Waschraum

oelektrische Nachtspeicherheizung
oteilweise modernisierte Bäder und Bodenbeläge
oHaustür vor ca. drei Jahren erneuert
oEingangsbereich neu gepflastert

Lagebeschreibung:

Dieses Mehrfamilienhaus liegt in einer familienfreundlichen und naturnahen Wohnlage im beliebten Schwerter Ortsteil Villigst. Ein besonderes Highlight ist die direkte Waldrandlage: Spaziergänge, Fahrradtouren oder gemeinsame Zeit im Grünen beginnen hier praktisch vor der eigenen Haustür.

Auch für Familien bietet die Umgebung gute Voraussetzungen. Eine Grundschule und Betreuungsmöglichkeiten befinden sich im Ortsteil, ebenso sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine Anbindung in Richtung Schwerte und an den dortigen Bahnhof.

Auch mit dem Auto ist Villigst gut angebunden. Über die umliegenden Verkehrsachsen sind sowohl die A1 als auch die A45 erreichbar und ermöglichen Verbindungen in Richtung Dortmund, Hagen sowie ins weitere Ruhrgebiet.

Damit verbindet die Lage Wohnen am Waldrand, ein familienfreundliches Umfeld und eine gute 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
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Hausansicht

Terrasse

Hausansicht

EG Wohnzimmer

Garten

EG Wohnzimmer

© 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

EG Esszimmer

EG Badezimmer

EG Küche

EG Badezimmer

EG Küche

EG Kinderzimmer

© 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

EG Schlafzimmer

Hausflur

EG WC

OG Wohnzimmer

EG Büro

OG Wohnzimmer

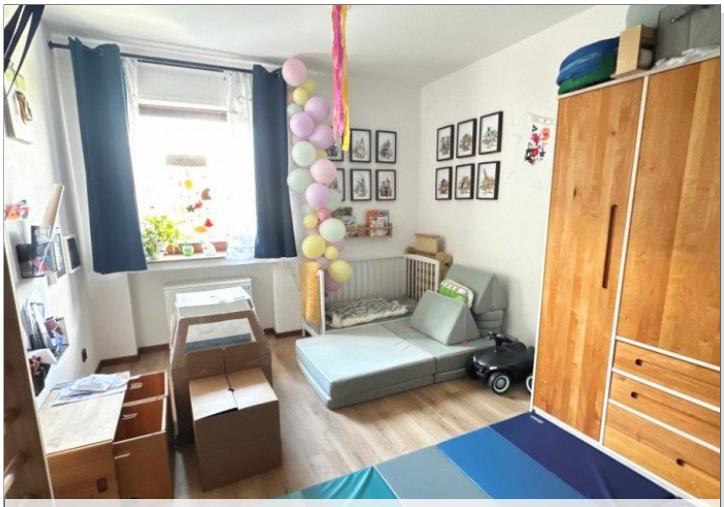
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

OG Küche



OG Kinderzimmer

OG Balkon

OG Badezimmer

OG Schlafzimmer

OG 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

> Mehrfamilienhaus
> Schwerte
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

DG Wohnzimmer

DG Schlafzimmer

DG Esszimmer

DG Badezimmer

Balkon

DG 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Kellerbar

Waschkeller

Sauna

Hausansicht

Kellerbad

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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Schwerte Villigst

© 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Grundriss Erdgeschoss

© 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Grundriss Obergeschoss

© 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

Grundriss Dachgeschoss

© 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
> 11,5 Zimmer
> 276,14 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2773

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