

EXPOSÉ

Vermietete Dachgeschosswohnung als Kapitalanlage in Schwerte Westhofen!



ECKDATEN

Objektart: Wohnanlagen
Adresse: 58239 Schwerte
Baujahr: 1938
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 40 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 830 m²
Hausgeld (ca.): 77,- €
Bauweise: Massiv

**Kaufpreis
€ 60.000,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 40 m² Fläche

> Objektnummer: 2682



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnanlagen
Adresse	58239 Schwerte
Baujahr	1938
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	40 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	40 m²
Grundstücksfläche (ca.)	830 m²
Kaufpreis	60.000,- €
Hausgeld (ca.)	77,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	150,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-01-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1938
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wasch- / Trockenraum	ja
x-fache der Jahresnettomiete	17,48
Mieteinnahmen p.a. (IST)	3.432,- €
bezugsfrei ab	Ab sofort
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Du suchst nach einer Eigentumswohnung mit Entwicklungspotenzial? Dann haben wir hier das perfekte Angebot für dich!

Angeboten wird eine ca. 40 m² große, derzeit vermietete Dachgeschosswohnung. Die Immobilie befindet sich im weitgehend unrenovierten Zustand mit Ausstattungsmerkmalen aus den 1990er-Jahren (u. a. Fenster, Heizkörper, Leitungsnetz und Bad). Die

Wohnung ist vollumfänglich sanierungsbedürftig. Das bietet Ihnen mittelfristig die Chance, das Objekt bei einem Mieterwechsel nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren, den Wohnwert nachhaltig zu steigern und das Mietpotenzial voll auszuschöpfen.

Ein weiterer Pluspunkt ist ein Stellplatz direkt vor dem Gebäude, welcher Bestandteil des Angebots ist. Dieser wird aktuell nicht genutzt und könnte neu vermietet werden.

Besonders attraktiv ist dieses Angebot auch, wenn du Wohnen und Investieren verbinden möchtest: Wir bieten diese Immobilie zusätzlich als cleveres Kombipaket an. Wirf dazu gerne auch einen Blick auf unser Exposé mit der Nummer 2638 - im Hochparterre des Hauses steht eine weitere Wohnung zur Verfügung, welche im Jahr 2026 erst vollständig saniert wurde.

Du hast Interesse an dieser Immobilie? Dann sende und eine Anfrage, um noch mehr Informationen zu erhalten.

Ausstattung:

Vermietete Dachgeschosswohnung in Schwerte Westhofen

Wohnung im Dachgeschoss

-> ca. 40 m²

-> Aktuell vermietet

-> Kaltmiete: 286 EUR monatlich

-> Fenster aus den 1990er-Jahren

-> Älteres Badezimmer

-> Sanierungsbedürftig nach Auszug

-> Hausgeld 77,00 EUR mtl. inkl. aller Nebenkosten und Instandhaltungsrücklage

Eigentumswohnung im Hochparterre kann mit erworben werden

-> ImmoNr.: 2638

Lagebeschreibung:

Perfekt angebunden - alles fußläufig erreichbar

Die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und charmante Gastronomieangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar. Die idyllische Umgebung lädt nach Feierabend zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Der Hotspot für Pendler im Ruhrgebiet

Berufspendler profitieren von der unschlagbaren Anbindung: Das Westhofener Kreuz (A1/A45) liegt quasi vor der Tür und garantiert blitzschnelle Wege nach Dortmund, Hagen und in das gesamte Ruhrgebiet. Öffentliche Verkehrsmittel runden die hervorragende Erreichbarkeit ideal ab.

> Wohnanlagen

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 40 m² Fläche

> Objektnummer: 2682



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

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

- > Wohnanlagen
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 40 m² Fläche
- > Objektnummer: 2682

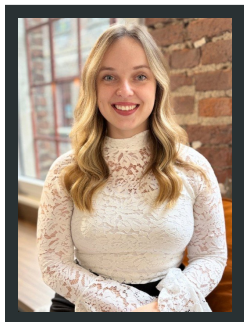


Grundriss

> 40 m² Fläche

> Objektnummer: 2682

> 2 Zimmer

Firmendaten:

Frau Lea Schmalzer

Telefon: 004923049529821

Mobil: 004915234695750

E-Mail: anfragen@immo-dieckmann.de

Lea Schmalzer

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

Registergericht: Amtsgericht
 Registernummer: HRB 4965

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 228818112

Steuernummer: 316/5718/0462

Die Gewerbebeanmeldung 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: