

EXPOSÉ

Viel Platz auf zwei Ebenen - Ihr neues Zuhause mit 40 m² extra Platzreserve !



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 58239 Schwerte

Baujahr: 1982

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 68 m²

Nutzfläche (ca.): 40 m²

Nebenkosten (ca.): 160,- €

Warmmiete (ca.): 1.010,- €

Bauweise: Massiv

**Kaltmiete
€ 850,-**

Dieckmann Immobilien GmbH

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

> Dachgeschosswohnung

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2578



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	58239 Schwerte - Mitte, Bergische Straße 39
Baujahr	1982
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	68 m²
Nutzfläche (ca.)	40 m²
Kaltmiete	850,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Warmmiete (ca.)	1.010,- €
Kaution	1.700,- €
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Endenergiebedarf	73,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-05-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Elektro
Haustiere	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

> Dachgeschosswohnung

> Schwerte

> 2 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 2578



Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Schwerte!

Schon beim Betreten der Wohnung erwartet Sie eine angenehme Wohnatmosphäre. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer neuen Einbauküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz zum Wohnen, Kochen und Entspannen.

Neben dem großzügigen Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein innenliegendes Badezimmer.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachgeschoss, das über eine Treppe im Wohnbereich erreichbar ist. Hier stehen Ihnen zusätzlich rund 40 m² Nutzfläche zur Verfügung - ideal als Homeoffice oder Hobbyraum. Hier stehen vier elektrische Heizplatten zur Verfügung, die den Raum zuverlässig beheizen.

Diese sind derzeit bewusst noch nicht an den Wänden montiert. So haben Sie die Möglichkeit, die Position der Heizplatten vor dem Einzug individuell festzulegen und den Raum ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einzurichten. Dadurch bleibt Ihnen größtmögliche Flexibilität bei der Möbelplanung, ohne sich an bereits vorgegebene Heizkörperstandorte anpassen zu müssen.

Weitere Staufläche bietet Ihnen außerdem der eigene Kellerraum.

Ein eigener Stellplatz sowie ein gemeinschaftlicher Waschkeller gehören ebenfalls zur Wohnung und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag - besonders in dieser zentralen Lage.

Die Wohnung wurde in diesem Jahr umfassend modernisiert und renoviert. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand und bietet ein angenehmes Wohnumfeld.

Zudem befindet sich ein eigener Stellplatz direkt vor dem Hauseingang und ist bereits in der Miete enthalten. So erreichen Sie Ihr Zuhause bequem ohne lange Wege - ein praktischer Vorteil, der den Alltag spürbar erleichtert.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Ausstattung:

Ausstattung im Überblick:

> Wohnfläche: 68 m²

> Zusätzliche Nutzfläche: 40 m²

> Heizung: elektrische Fußbodenheizung

> Elektrik: erneuert 2021

> Stellplatz für Ihren PKW direkt vor der Immobilie

> Kellerraum vorhanden

> Möglichkeiten zum Waschen & Trocknen im Keller

Räume:

> Wohn- und Kochbereich

> Badezimmer mit bodentiefer Dusche

> Schlafzimmer

> ausgebautes Dachgeschoss ca. 40 m² zusätzlicher Nutzfläche

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Lage von Schwerte-Mitte und bietet kurze Wege für den Alltag.

Über die B236 erreichen Sie die Schwerter Innenstadt sowie Dortmund und Lünen in kurzer Zeit. Auch die Autobahnen A1, A45 und A2 sind schnell erreichbar und sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen zum Schwerter Bahnhof sowie nach Dortmund-Hörde.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Tankstellen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Wer Erholung sucht, findet im nahegelegenen Schwerter Wald und am Freischütz ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Eine Wohnlage, die eine gute Infrastruktur mit hohem Freizeitwert verbindet.

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:

- > Dachgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2578



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 MIETVERTRAGS im privaten Bereich keine Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH zu zahlen.

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

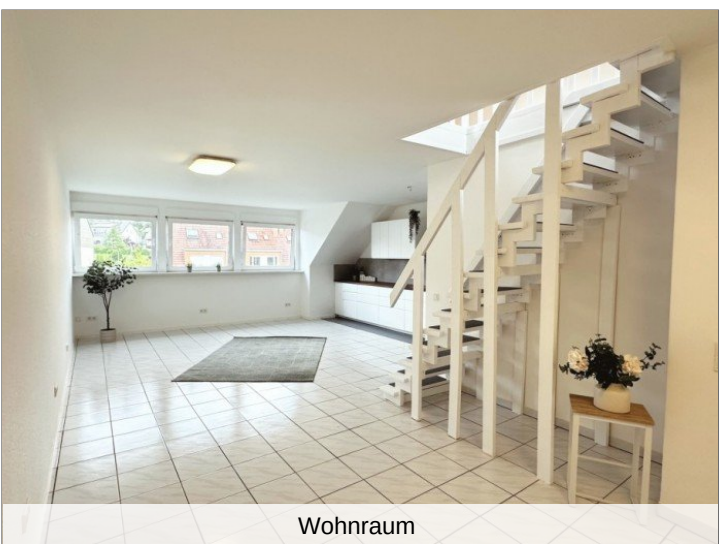
Objektbilder:



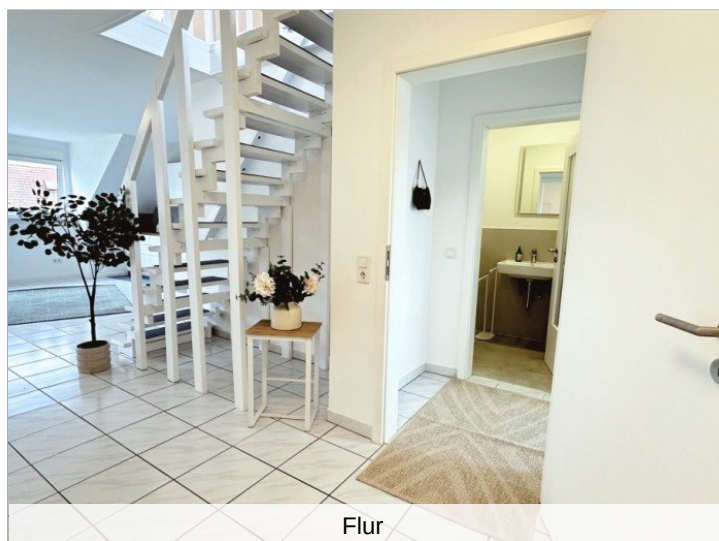
Küche



Küche



Wohnraum



Flur

- > Dachgeschosswohnung
- > Schwerte
- > 2 Zimmer

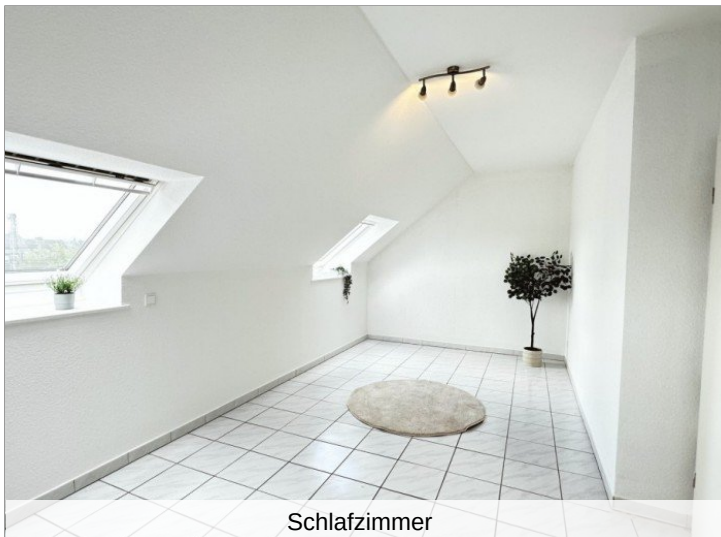
- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2578



Badezimmer



Zusätzlicher Wohnkomfort im Dachgeschoss



Schlafzimmer



Zusätzlicher Wohnkomfort im Dachgeschoss

Shejla Mehmedovic

Ordnungsamt Unna