Schwerte

Ruhe, Platz und Lebensqualität – Zweifamilienhaus mit großem Garten in Schwerte-Geisecke

Objektnummer: 26351007



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 2557 m²

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Auf einen Blick

Objektnummer	26351007
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1946
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	207.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1946

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie





Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie





Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie





Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie





Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie





Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

www.von-poll.com

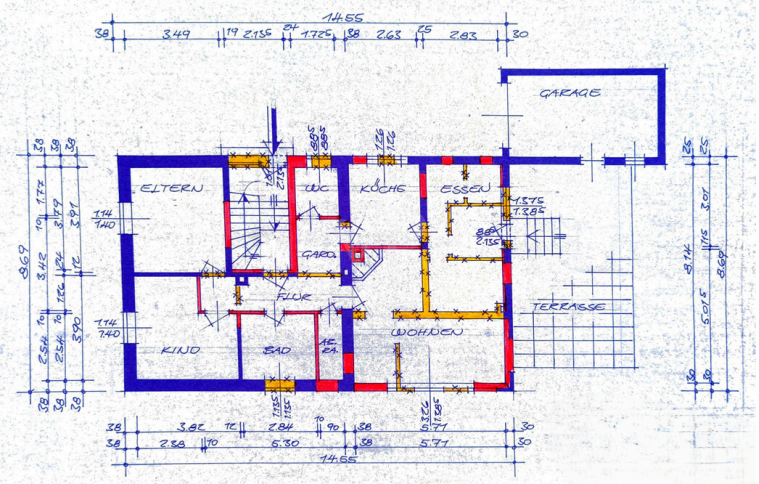
Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Die Immobilie



Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus in ruhiger und zugleich zentraler Lage von Schwerte-Geisecke bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch ein außergewöhnlich großes Kaufgrundstück mit ca. 2.557 m² Fläche. Die Immobilie eignet sich sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Eigennutzer mit zusätzlicher Mieteinnahme oder Kapitalanleger.

Das im Jahr 1946 errichtete Gebäude wurde 1981 umfassend umgebaut, was dem heutigen Stand der wesentlichen Gewerke entspricht. Insgesamt stehen rund 163 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 91 m² Wohnfläche und eignet sich ideal zur Eigennutzung. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 71 m² Wohnfläche und ist seit 2017 zuverlässig für 360 € Kaltmiete monatlich vermietet, wodurch bereits eine stabile Einnahmequelle vorhanden ist.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige und traumhafte Gartenbereich, der mit seiner Größe und Ruhe eine hohe Lebensqualität bietet und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Hier lassen sich private Rückzugsorte, Spielflächen oder gärtnerische Projekte ideal verwirklichen.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie praktische Nutzflächen. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 2000. Für Fahrzeuge stehen vier Stellplätze sowie eine Garage zur Verfügung.

Die Kombination aus großem Grundstück, ruhiger Lage, bestehender Vermietung und flexiblem Nutzungskonzept macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für unterschiedliche Käufergruppen.

Gerne stellen wir Ihnen diese interessante Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn
VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid
Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte
#vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienlüdenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Ausstattung und Details

Zweifamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage von Schwerte-Geisecke
Großzügiges Kaufgrundstück mit ca. 2.557 m²
Gesamtwohnfläche ca. 163 m²
Erdgeschosswohnung mit ca. 91 m² Wohnfläche
Obergeschosswohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche
Obergeschoss seit 2017 vermietet, monatliche Kaltmiete 360 €
Traumhafter, großzügiger Gartenbereich mit viel Platz und Privatsphäre
4 Stellplätze sowie 1 Garage vorhanden
Immobilie vollunterkellert mit zusätzlichen Nutzflächen
Baujahr 1946
Umbau der Immobilie 1981 (Stand der wesentlichen Gewerke)
Ölheizung aus dem Jahr 2000
Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage
Keine Bau- oder Altlasten verzeichnet

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Alles zum Standort

Schwerte liegt südöstlich von Dortmund an der Ruhr im östlichen Ruhrgebiet. Schwerte kann mit dem Auto über die Bundesautobahnen A1 (Saarbrücken–Lübeck, Anschlussstelle Schwerte) oder A 45 (Hanau–Dortmund, Anschlussstelle Schwerte-Ergste) erreicht werden. Im Westhofener Kreuz überquert die A 1 die A 45. Der Bahnhof Schwerte (Ruhr) ist ein Eisenbahnknotenpunkt sowohl des Schienenpersonennahverkehrs als auch des Güterverkehrs mit Rangierbahnhof. Von hier führen Strecken nach Hagen, Dortmund, Hamm, Iserlohn und Warburg (Obere Ruhrtalbahn). Züge des Fernverkehrs halten derzeit nicht im Schwerte.
Das Haus Villigst befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirche von Westfalen und ist Sitz des Evangelischen Studienwerks e. V. Villigst sowie verschiedener landeskirchlicher Ämter. Hier werden Fachtagungen zur pädagogischen und theologischen Fort- und Weiterbildung angeboten. Ferner befindet sich dort die Internationale Opernakademie. Die Katholische Akademie Schwerte (Kardinal-Jaeger-Haus) ist ein Tagungs- und Weiterbildungszentrum in Trägerschaft des Erzbistums Paderborn. Die 1985 gegründete Ruhrakademie im Haus Ruhr (Schwerte-Wandhofen) ist ein privates Lehrinstitut für Kommunikationsdesign, Fotodesign, Film/Regie, Computeranimation, Illustration und Kunst. Ruhrtal-Gymnasium, Mitglied des Vereins MINT-EC (Verein mathematisch-naturwissenschaftlicher Excellence-Center)
Weitere Schulen: Friedrich-Bährens-Gymnasium, Gesamtschule Schwerte, Theodor-Fleitmann-Gesamtschule, Sieben Grundschulen runden das schulische Bildungsangebot ab. Schwerte ist eine der ersten Städte in Nordrhein-Westfalen, die an allen Grundschulen eine Ganztagsbetreuung einrichtete.
Weiteres: Volkshochschule Schwerte, Stadtbücherei, Ruhrtalmuseum

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26351007 - 58239 Schwerte

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn
Tel.: +49 2371 - 35 19 449
E-Mail: iserlohn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com