

Schwerte - Ergste

Understatement mit viel Platz in ruhiger, grüner Lage von Schwerte-Ergste

Objektnummer: 26034018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 330 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 789 m²

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

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

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Auf einen Blick

Objektnummer	26034018	Kaufpreis	890.000 EUR
Wohnfläche	ca. 330 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1975	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 200 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	99.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.07.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie



Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Dortmund



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Ein erster Eindruck

Understatement beim Wohnen?

Wer bei seinem repräsentativen Zuhause auf die übliche Effekthascherei verzichten kann und lieber bodenständig direkt an einem Landschaftsschutzgebiet mit unverbaubarer Aussicht wohnt, der ist bei diesem Angebot in Schwerte-Ergste bestens aufgehoben.

Der moderne Baukörper mit dem hellgrauen Klinker und den Falzblechen aus Titanzink wirkt modern und zeitlos. Durch die Aufstockung sind großzügige Studiobereiche im neuen Obergeschoss entstanden. Diese ermöglichen vielfältige private und auch berufliche Nutzungsgelegenheiten.

Der großzügige Erdgeschossbereich wirkt durch die zwei Wohnebenen attraktiv und kultiviert.

Große Fenster zum Garten öffnen den Blick für die umliegende Natur und verführen zum Träumen. Der Kaminbereich unterstützt unaufgeregt dieses Wohlfühlambiente und steht mit dem etwas höher gelegenen Essplatz in harmonischem Einklang.

Die große Küche bietet ausreichend Platz für mehrgängige Menüs. Die Köche in der Familie werden es schätzen. Die Anderen genießen. Treffen werden sich ganz bestimmt alle an dem hübschen Frühstücksplatz - für den morgendlichen Kaffee oder für das Feierabendgetränk.

Über eine Schiebetür gelangt man auf die Glasüberdachte Terrasse in Süd-Ausrichtung. Von der Wohndiele geht es über zwei Stufen in den separaten Schlafbereich, mit drei Zimmern und einem zusätzlichen Duschbad. Hier liegt auch die Treppe ins Obergeschoss.

Im aufgestockten Obergeschoss liegt das ca. 70 m²-große Studio mit einer Deckenhöhe von ca. 4 Metern. Zusätzlich gibt es einen großen Süd-Balkon mit herrlichem Grünblick sowie eine separate Küche mit Ausgang auf den zweiten Balkon mit West-Ausrichtung.

Ein weiteres, noch teilbares Schlafzimmer und das schöne Wannen-Duschbad mit Marmorfliesen und Tageslicht, vervollständigen das Obergeschoss.

Der Vollkeller ist durchgängig gefliest und mit den klassischen Räumen ausgestattet: Sowohl Vorrats-, Wasch-, Lager-, Koffer- und Hausanschlusskeller als auch Fitnessbereich, eine Sauna und ein Kaminzimmer stehen zur Verfügung. Zudem gibt es ein neu gestaltetes Gäste-Zimmer mit eigenem Dusch-Bad und großem Süd-Fenster. Von der integrierten Garage gelangen Sie sicher, trocken und bequem ins Haus.

Eine zweite Garage in ca. 100 m Entfernung rundet das Angebot ideal ab.

Wenn Sie die Philosophie dieses Angebots teilen und sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins.

Rufen Sie uns an.

Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Ausstattung und Details

Das Haus wurde 1975 massiv als Bungalow mit Vollklinker und Vollkeller errichtet. Im Jahr 1988 folgte die Aufstockung mit einer aufwendigen Satteldachkonstruktion. Ab 1999 wurden kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen wie folgt durchgeführt:

- Öl-Zentralheizung aus 1997, Fußbodenheizung im EG und OG
- Energieeffizienzklasse 'C' mit 99,2 kWh Endenergiebedarf
- ALU-Fenster, dreifach verglast mit elektrischen Rollläden inkl. Zeitschaltuhr im EG
- Austausch der Fenster in Küche, Schlafzimmer EG, Giebelzimmer OG, Gästezimmer UG zwischen 2015-2025
- Balkontür im OG neu in 2024
- Neuverlegung der Terrassenplatten, teilweise, in 2024
- neue Hauseingangstür in 2023
- neues Vordach im Hauseingangsbereich
- Naturstein-Böden, Alta-Quarzit, im EG und auf der Terrasse
- Küche gefliest
- Schlafbereiche und Flur im EG aus massivem Buche-Schiffsparkett
- moderne Stahltreppe mit Massivholzstufen führt ins OG
- OG-Böden aus massivem Buche-Schiffsparkett
- Solaranlage zur Brauchwassererwärmung (Heizungsunterstützung) in 2006
- Balkonsolaranlage, 800 W, in 2024
- Balkon im OG mit einem Edelstahl-Glasgeländer ausgestattet, 2024
- neue Arbeitsplatte in der Küche im EG in 2025
- neue Waschbecken im EG-Bad, 2025, und im Gäste-WC EG, 2018
- neue Unterspanndecke mit Einbau-Strahlern im Flur und Wohnzimmer, 2010 und 2018
- neue Dusche im EG in 2010
- neue Dusche im OG und UG in 2005
- Saunaofen erneuert in 2020

- Zaunanlage teilweise erneuert mit neuer Tür in 2020
- Rasenmähroboter von Gardena in 2024

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Alles zum Standort

Der Stadtteil Schwerte-Ergste liegt süd-östlich von Schwerte, eingebettet in die dynamische Rhein-Ruhr-Region und perfekt angebunden an die Wirtschaftszentren von Dortmund und Hagen.

Sowohl das Straßennetz mit den umliegenden Autobahnen, als auch der fußläufig erreichbare S-Bahnhof Ergste, mit Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, garantieren eine stressfreie Mobilität, gerade mit Kindern.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Lebensmittelmärkte auf der nahe gelegenen Letmather Straße zu Verfügung, genau wie eine Apotheke und Ärzte. Es gibt zudem zwei Kindergärten und eine Grundschule.

Hervorzuheben ist sicherlich noch der hohe Freizeitwert mit dem grünen Umland. Wiesen, Felder und Wälder eines Naturschutzgebietes laden ein zu diversen Unternehmungen im Freien - alles direkt vor der Haustür: Los geht's.

Objektnummer: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

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: 26034018 - 58239 Schwerte - Ergste

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund

Tel.: +49 231 - 49 66 55 0

E-Mail: dortmund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com