

Schwelm / Linderhausen

Modernisiertes Reihenendhaus mit großem Garten in direkter Waldrandlage

Objektnummer: 26436013



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,59 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 548 m²

Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

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

Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26436013
Wohnfläche	ca. 99,59 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
Baujahr	1976

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	247.61 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.08.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



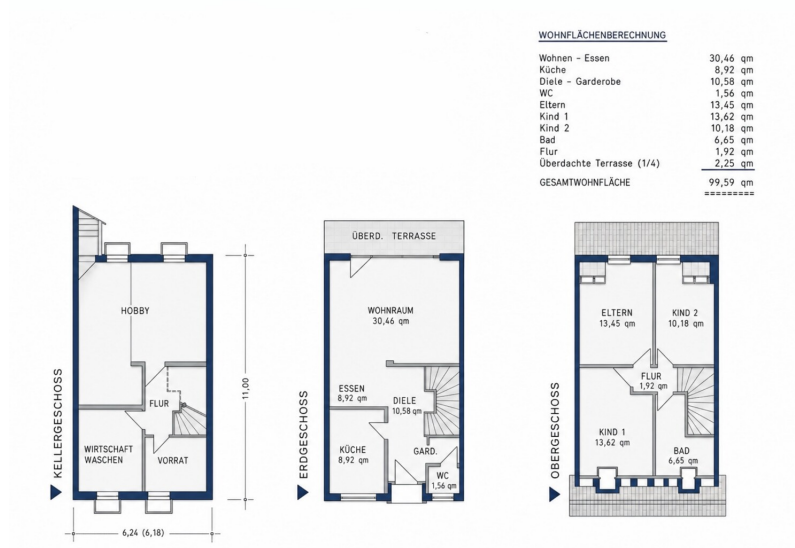
Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

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: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Ein erster Eindruck

Durch Ihren eigenen Garten erreichen Sie durch direkten Zugang den angrenzenden Wald, in dem sich ausgedehnte Spaziergänge erleben lassen!

Schon beim ersten Blick auf das 1976 erbaute Reihendhaus mit fast 100 qm Wohnfläche, fällt der gepflegte Vorgarten ins Auge. Bevor Sie links auf den Hauseingang zu gehen, blicken Sie geradeaus auf den Gartenzaun mit dem kleinen Tor, an dem den glücklichen Bewohnern des Hauses gelegentlich Rehe einen Besuch abstatten.

Die teilweise verklinkerte Fassade präsentiert sich dank eines frischen Anstrichs in 2024 einladend. Durch den überdachten Eingangsbereich betreten Sie Ihr neues Zuhause und starten Ihren Rundgang in der Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe sowie Kommoden bietet. Gleich zur rechten Hand liegt das praktische, im Jahr 2020 erneuerte, Gäste-WC. Geradeaus führt der Weg in das Herzstück des Hauses: den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt. Durch die weit geöffnete Hebe-Schiebe-Tür zieht ein Naturfeeling direkt ins Wohnzimmer ein!

Großformatige Holzdielenfliesen und der stilvolle Kaminofen verleihen dem Raum sofort eine behagliche Atmosphäre. Direkt an den Essbereich schließt sich die separate Küche an. Sie wurde mit zeitlos weißen Einbaumöbeln sowie hochwertigen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet und bietet beim Kochen einen schönen Blick nach draußen. Zurück im Wohnzimmer öffnet sich der Raum zur sonnigen, überdachten und 2021 sanierten Terrasse mit der elektrischen Markise aus 2023, so dass der Außenbereich eine perfekte Erweiterung Ihres Wohnraums in den Sommermonaten darstellt.

Von der Diele aus gelangen Sie über eine viertelgewendete Holzterrasse in die obere Etage. Hier folgt das behagliche Elternschlafzimmer (siehe im beigefügten Grundriss Bezeichnung Kind 1) und das moderne Hauptbad mit bodentiefer Dusche und hochwertiger Ausstattung. Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene: das wunderbar großzügige Atelier für Kreativität und Hobbies, welches sich bei Bedarf problemlos wieder in zwei getrennte Kinderzimmer zurück verwandeln lässt, um den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Vielseitig nutzbar zeigt sich auch das Kellergeschoss des Hauses, welches ebenfalls teilweise über die Fußbodenheizung beheizt wird. Neben dem klassischen Vorratsraum und einer Waschküche erwartet Sie hier ein großer Freizeitraum, der viel zusätzlichen Stauraum oder Platz für Fitnessgeräte und eine Werkstatt bietet. Die gesamte Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Der Dachboden wurde isoliert, die Terrassentüren und nahezu alle Fenster und Dachflächenfenster wurden 2024 erneuert und im Erdgeschoss mit neuen elektrischen Alu-Rollläden ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine separate Wärmepumpe. Beheizt wird das Objekt hauptsächlich über eine elektrische Fußbodenheizung. Zusätzliche Konvektorheizungen in Bad, Küche sowie vor der

Terrassentür sind vorhanden. Durch den Kaminbetrieb in den Wintermonaten wird der Energiebedarf zur Hälfte abgedeckt, so dass die Verbrauchswerte ca. 120 KWh/qm/Jahr betragen. Somit liegt die Energieeffizienz des Hauses im soliden Mittelfeld und entspricht eher der Effizienzklasse D. Die Einteilung muss jedoch nach dem Wärmeenergiegesetz vorgenommen werden und deshalb erhält das Haus einen Bedarfsausweis, der den tatsächlichen Verbrauch nicht beachtet.

Der weitläufige Garten auf dem rund 548 m² großen Grundstück mit großer Rasenfläche, bietet reichlich Platz für Spielgeräte aller Art.

In einem 2025 errichteten Gartenhäuschen gibt es Raum für Rasenmäher & Co und gleich daneben lagert Ihr Kaminholz in einem dafür vorgesehenen Kaminholzregal.

Zum Objekt gehört ebenfalls eine Garage und ein PKW-Stellplatz.

Insgesamt erwartet Sie hier ein schönes Zuhause für Ihre Familie, in einer idyllischen, naturnahen Lage.

Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Schwelm-Linderhausen, die ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer hervorragenden regionalen Infrastruktur verbindet. Zudem sind ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher vorhanden. Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Zahlreiche Spazier- und Radwege sowie weitläufige Grünflächen laden zu erholsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein. Die reizvolle Landschaft des Bergischen Landes und der nahegelegene Schwelmer Stadtwald bieten einen hohen Erholungswert und machen den Standort besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Durch die strategisch günstige Lage im Stadtteil Linderhausen sind nicht nur das Zentrum von Schwelm, sondern auch die Nachbarstädte Gevelsberg und Sprockhövel gleichermaßen schnell erreichbar. Dies vergrößert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und Gastronomiebetrieben. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung.

Vor allem Familien profitieren von diesem Standort auf ganzer Linie. Ein Kindergarten liegt nur 5 Gehminuten entfernt und ist somit bequem zu Fuß erreichbar. Ein Spielplatz in der Straße bietet Kindern einen sicheren Raum zum Spielen in direkter Nachbarschaft. Zudem erweitert die Lage das Spektrum an verfügbaren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen über die Schwelmer Stadtgrenze hinaus auf die umliegenden Städte.

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie das Helios Klinikum Schwelm gewährleisten eine umfassende gesundheitliche Betreuung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Zentren sowie in die Region. Der Bahnhof Schwelm mit Regional- und S-Bahn-Anschluss sorgt zudem für eine komfortable Anbindung unter anderem in Richtung Wuppertal, Hagen, Dortmund und Köln.

Auch für Autofahrer überzeugt der Standort: Vor dem Haus und im direkten Umfeld stehen gute Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Das nahegelegene Autobahnkreuz Wuppertal-Nord mit den Autobahnen A1, A43 und A46 ermöglicht kurze Wege in das Ruhrgebiet, das Bergische Land sowie die umliegenden Wirtschaftszentren. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Flexibilität im Städte-Dreieck und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Wohnlage besonders attraktiv.

Objektnummer: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26436013 - 58332 Schwelm / Linderhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Höfle

Kirchplatz 16, 45525 Hattingen

Tel.: +49 2324 - 86 73 890

E-Mail: hattingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com