

Schwerte

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

*Número da propriedade: 26351007*



**PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 163 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 2.557 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## Numa vista geral

Número da propriedade	26351007	Preço de compra	439.000 EUR
Área	ca. 163 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	7	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	4		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1946		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	207.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	03.03.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1946

Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel



Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel



Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel



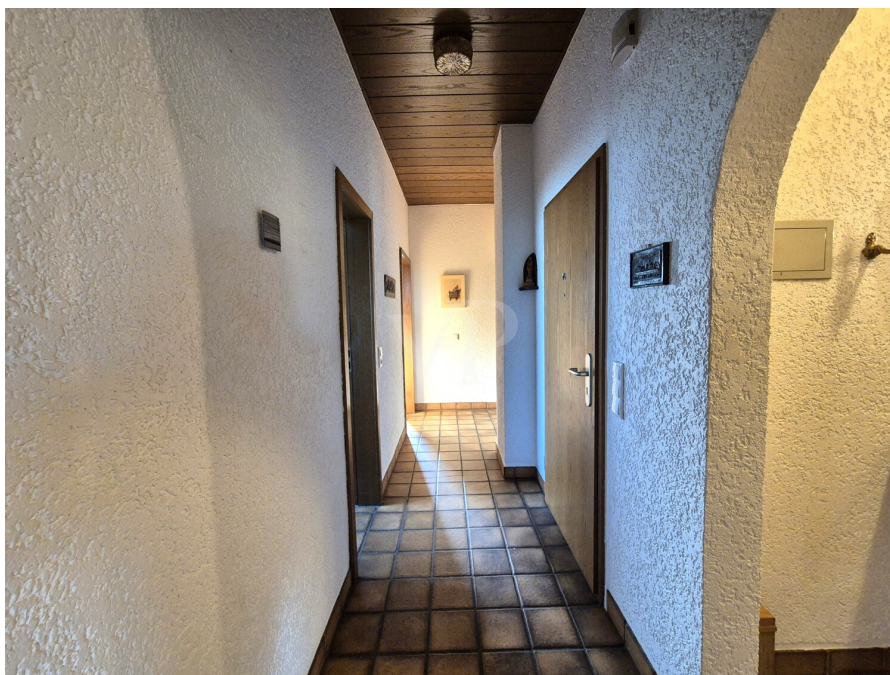
Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel



Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel



Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 02371 - 35 19 449

Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## O imóvel

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Iserlohn**



Höchstnote für

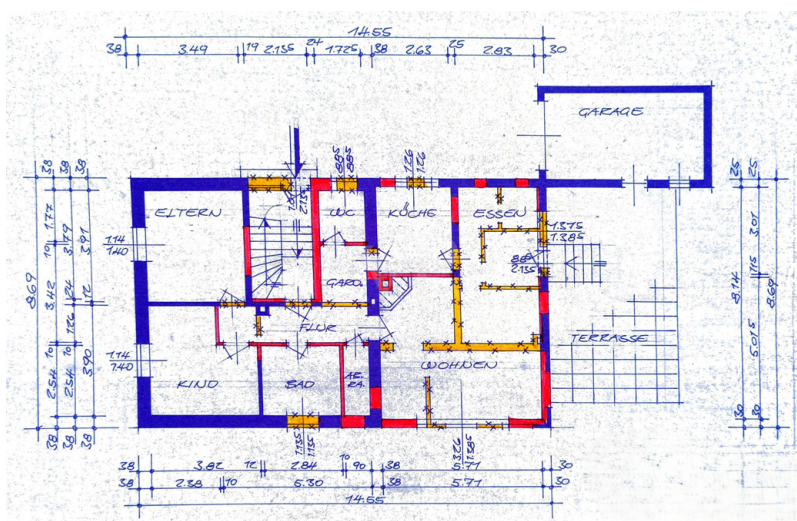
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf zwei Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eignet sich ideal zur Eigennutzung. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über ca. 71 m<sup>2</sup> 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 #vonpollimmobilienludenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn  
#Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Neuenrade  
#Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen  
#Immobilienverkaufen

**Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte**

## **Detalhes do equipamento**

**Zweifamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage von Schwerte-Geisecke**

**Großzügiges Kaufgrundstück mit ca. 2.557 m<sup>2</sup>**

**Gesamtwohnfläche ca. 163 m<sup>2</sup>**

**Erdgeschosswohnung mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Obergeschosswohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> 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**

**Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte**

## **Tudo sobre a localização**

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 Opern Akademie. 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

**Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26351007 - 58239 Schwerte**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Jörg Retzlaff**

---

**Mendener Straße 45a, 58636 Iserlohn**

**Tel.: +49 2371 - 35 19 449**

**E-Mail: [iserlohn@von-poll.com](mailto:iserlohn@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**