

Schwerte

# Zweifamilienhaus in idyllischer Lage sucht neue Eigentümer!

Objektnummer: 24351022



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

KAUFPREIS: 630.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 295 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.475 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

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

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24351022                  |
| Wohnfläche   | ca. 295 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 12                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1956                      |
| Stellplatz   | 6 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                                 |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 630.000 EUR                                                                     |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Bauweise    | Massiv                                                                          |
| Nutzfläche  | ca. 79 m²                                                                       |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl               | Endenergieverbrauch         | 135.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.07.2032       | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl               | Baujahr laut Energieausweis | 1988           |

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



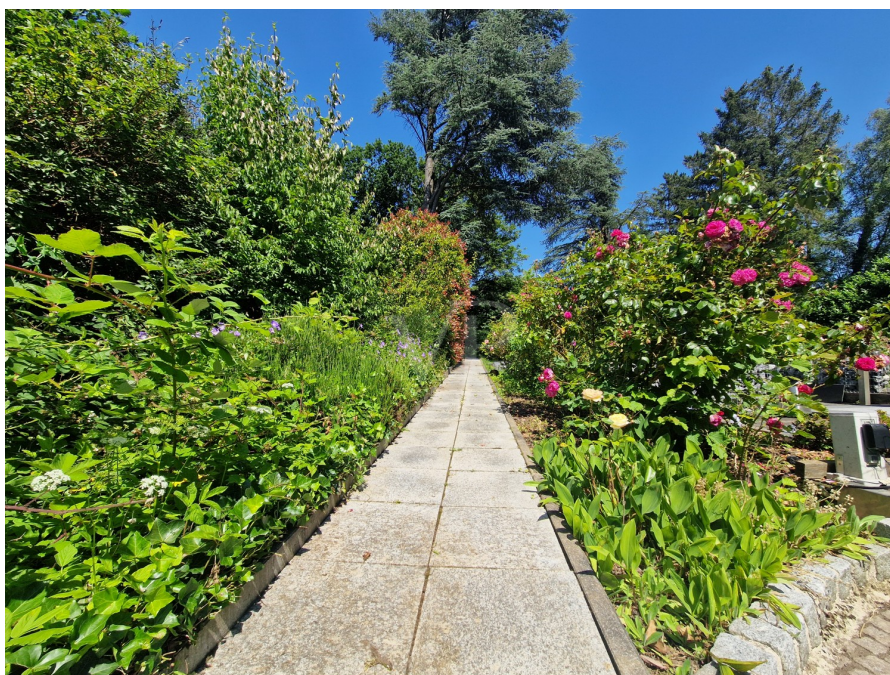
Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



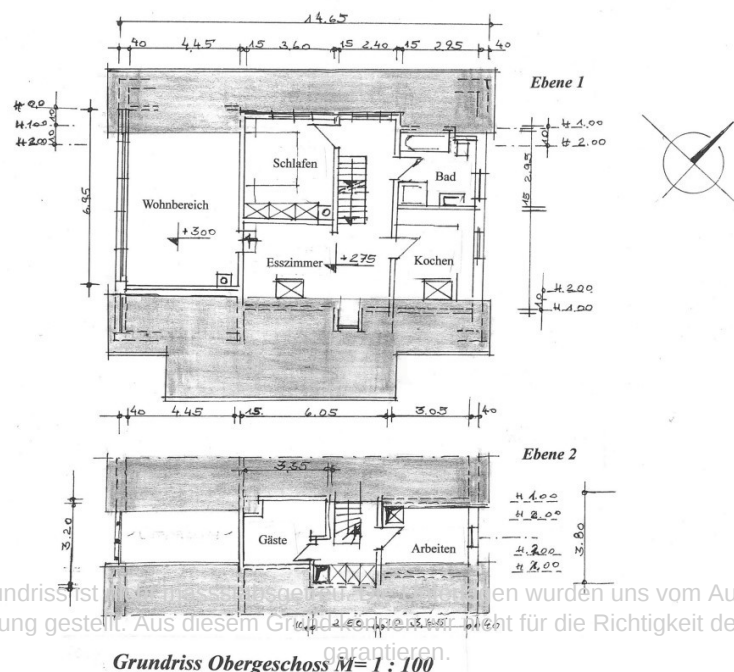
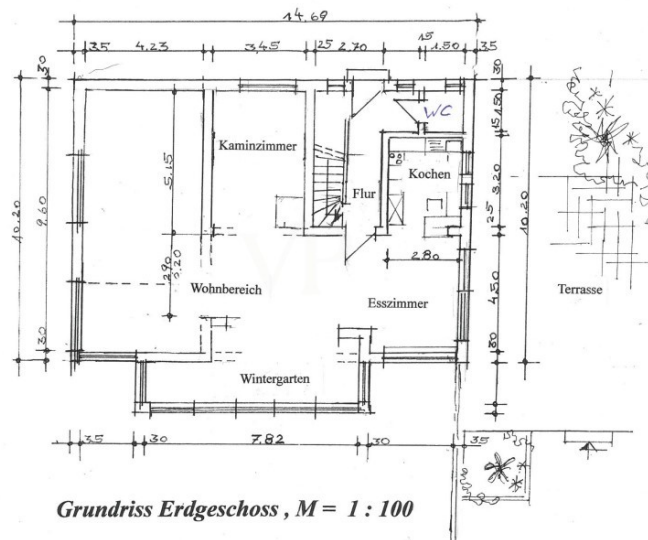
Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Die Immobilie



Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist ein Entwurf. Die Angaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund kann die Richtigkeit der Angaben nicht garantiert werden.

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet ein Zweifamilienhaus in absoluter Alleinlage auf einem großzügigen Kaufgrundstück von 2.475 m². Das vollständig eingezäunte Grundstück erreichen Sie bequem durch ein elektrisches Tor, das Privatsphäre und Sicherheit garantiert. Das Haupthaus wurde 1956 errichtet und 1985 durch einen Anbau erweitert. Im Herzen des Anwesens befindet sich ein Außenschwimmbad aus dem Jahr 2015, das mit einer Überdachung und einer automatischen Regelung der Wasserqualität ausgestattet ist. Direkt am Pool steht ein charmantes Blockhaus, ebenfalls aus dem Jahr 2015, das als Poolhaus oder Gästehaus genutzt werden kann. Eine Doppelgarage sowie weitere Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück bieten ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge. Die Immobilie verfügt in der Hauptwohnung über eine Gesamtwohnfläche von ca. 195 m², die sich auf das Untergeschoss und das Erdgeschoss verteilt. Im Erdgeschoss finden Sie einen komplett offenen Wohn-Essbereich mit einem gemütlichen Kaminzimmer, einer offenen Küche und direktem Zugang zum Garten und Terrassenbereich mit Pool. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Im Untergeschoss befinden sich weitere Wohnräume, darunter ein Gästezimmer, ein Schlafzimmer mit davorliegendem Ankleidebereich und angrenzendem modernen Tageslichtbad sowie eine Diele und ein weiteres Gäste-WC. Ein Barraum und das renovierungsbedürftige, stillgelegte innenliegende Schwimmbad bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 100 m² und ist aktuell leerstehend. Die Aufteilung der Wohnung umfasst ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, eine Diele und ein Tageslichtbad. Im Dachgeschoss befinden sich ein Gästezimmer und ein Arbeitszimmer, die zusätzlichen Wohnraum bieten. Das Anwesen ist mit einer Solaranlage aus dem Jahr 2009 und einer Photovoltaik-Anlage aus dem Jahr 2010 ausgestattet, die eine Stromeinspeisung von 4,81 kWp ermöglicht. Die Wasserversorgung für Toilette und Garten kann über das Brunnenwasser erfolgen, während das Abwasser über eine biologische Kläranlage entsorgt wird. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit, ein besonderes Zuhause in absoluter Alleinlage zu erwerben. Der große Garten, der Pool und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einem idealen Rückzugsort. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN Iserlohn VON POLL IMMOBILIEN Lüdenscheid Ihre Immobilienspezialisten im Märkischen Kreis und in Schwerte #vonpollimmobilieniserlohn #vonpollimmobilienluedenscheid #Immobilienmakler #Iserlohn #Lüdenscheid #Schwerte #Hemer #Menden #Schalksmühle #Altena #Nachrodt #Werdohl #Neuenrade #Plettenberg #Herscheid #Kierspe #Halver #Balve #Immobilienkaufen #Immobilienverkaufen

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Ausstattung und Details

- Kaufgrundstück mit 2.475 m<sup>2</sup>
- Einfahrt durch elektrisch gesteuertes und gesichertes schmiedeeisernes Tor
- Wohnfläche von 295 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Etagen
- Stillgelegtes Hallenbad mit 54 m<sup>2</sup>
- Außenschwimmbad aus 2015 mit Überdachung und automatischer Regelung der Wasserqualität
- Blockhaus aus 2015
- Ölheizung aus 2001 Fußbodenheizung im EG, Radiatoren Heizung im OG und DG
- Solaranlage aus 2009
- Kamin im EG und OG
- PV-Anlage aus 2010
- Wasserversorgung für den Garten und die Toiletten mit Brunnenwasser
- Abwasser erfolgt über eine biologische Kläranlage
- 2001 Sanierung der Gewerke

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Alles zum Standort

Schwerte ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im östlichen Ruhrgebiet, Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Kreis Unna und gehört zum Regierungsbezirk Arnsberg. Die Stadt erstreckt sich entlang des nördlichen Ufers der Ruhr und ist landschaftlich reizvoll durch ihre Nähe zum Sauerland geprägt. Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Ergste, einem der ruhigeren und naturnahen Wohngebiete von Schwerte. Ergste ist bekannt für seine grünen Wohngebiete und die Nähe zur Ruhr sowie zum Naherholungsgebiet Schwerter Wald. Trotz der ruhigen Lage ist man hier verkehrstechnisch gut angebunden. Die B236 und die A1 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten schnelle Verbindungen nach Dortmund, Hagen und ins restliche Ruhrgebiet. Der Bahnhof Schwerte bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Dortmund, Hagen und darüber hinaus. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Das Zentrum von Schwerte mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und das Marienkrankenhaus Schwerte gesichert. Der Schwerter Wald, der sich in unmittelbarer Nähe befindet, bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Joggen und Radfahren. Zudem lädt die Ruhr zu Spaziergängen und Wassersportaktivitäten ein. Der nahegelegene Stadtpark bietet weitere Erholungsmöglichkeiten und Spielplätze für Kinder. Zusammenfassend ist es eine sehr attraktive Wohnlage, die durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung, gute Verkehrsanbindungen und eine ausgezeichnete Infrastruktur besticht. Hier finden Bewohner eine harmonische Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle.

Objektnummer: 24351022 - 58239 Schwerte

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2032. Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24351022 - 58239 Schwerte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Retzlaff

---

Mendener Straße 45a Iserlohn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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