

Einfamilienhaus und 2 Eigentumswohnungen Garten - Pool - Garagen - in beliebter Lage von Schwerte





Als Maklerunternehmen in dieser Region legen wir großen Wert auf eine engagierte, freundliche und fachlich kompetente sowie seriöse Beratung.

Unser Ziel ist es insbesondere die individuellen Ansprüche unserer Kunden zu erfüllen.

Hierdurch ergibt sich für uns die Verpflichtung unsere Dienstleistung ständig zu optimieren und auf hohem Niveau zu halten.

Nutzen Sie bei einer so wichtigen Entscheidung, wie dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie, unsere Kompetenz und Erfahrung.



Einfamilienhaus & 2 Eigentumswohnungen in beliebter Wohnlage von Schwerte

Dieses Wohnensemble bestehend aus einem Einfamilienhaus und zwei angegliederten Eigentumswohnungen bietet die Möglichkeit auf eigenständiges Wohnen und Finanzierungsunterstützung durch Mieteinnahmen.

1938 wurde das zur Straße gelegene unterkellerte 2-Familienhaus auf einem ca. 640 m² großen Grundstück in beliebter Wohnlage von Schwerte erbaut. Seitdem wurde es fortlaufend renoviert und modernisiert. Die beiden vermieteten Eigentumswohnungen verfügen über eine Wohnfläche von ca. 69 m² und ca. 73 m² und sind wie zwei Doppelhaushälften aufgeteilt. Sie erstrecken sich über zwei Etagen mit jeweils einer Dachterrasse sowie einem von jeder Wohnung aus direkt zugänglichen eigenem Wasch- und Vorratskeller.

1974 wurde das 2-Familienhaus durch den Anbau eines ca. 124 m² großen Einfamilienhauses erweitert. Im Keller des Einfamilienhauses steht den Bewohnern zusätzlich noch ein Büro/Gästezimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. In 1997/98 wurde es kernsaniert und präsentiert sich heute in einem modernen Zustand. Die Gasbrennwertheizung aus 2019 sorgt für behagliche Wärme im gesamten Haus. Eine 5,4 kWp Photovoltaikanlage ist 2006 auf dem Dach des Hinterhauses installiert worden und sorgt für geringe Stromkosten. Weiterhin sorgt der im Boden der Garage eingelassene Regenwasserbehälter (1.900 Liter) mit angeschlossenem Hauswasserwerk und Wasserzapfstelle im Garten für geringe Bewässerungskosten.

Alle drei Teileigentumseinheiten sind über einen gemeinsamen Hauseingang miteinander verbunden.

Auf beiden Seiten des Hauses bietet jeweils eine Garage Platz für Ihre Fahrzeuge. Zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus bieten Parkmöglichkeiten für die Bewohner der Eigentumswohnungen.





Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Das Einfamilienhaus wird leergezogen übergeben und bietet optimalen Platz zum Wohnen und Wohlfühlen für eine Familie oder Paare mit viel Platzbedarf.

Die zwei vermieteten Eigentumswohnungen erzielen eine jährliche Kaltmiete von rund 9.480,00 € und können somit zur Unterstützung der Finanzierung beitragen.

Insgesamt zwei Stellplätze sowie zwei Garagen bieten genug Platz zum Parken Ihrer Fahrzeuge.

Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und renoviert. Sie präsentiert sich in einem wirklich sehr guten und gepflegten Zustand.



Hier wurde viel investiert!

Investitionen/Renovierungen

Eigentumswohnung 3

2017	Kellertreppe erneuert	3.332,00 €
2023	neuer Durchlauferhitzer installiert	250,00 €

Eigentumswohnung 2

2021	Anstrich der Kellertreppe, Wände Kellerabgang sowie Wände und Fußboden in der Waschküche	1.860,00 €
2021	Kellerfenster, Kelleraußentür erneuert	2.700,00 €
2022	Badezimmer saniert (Wandverkleidung/Duschtasse/Toilette/Waschbecken)	5.500,00 €
2023	Kellerraum neuer Estrich und Wandputz	5.000,00 €

Gemeinsam für alle Wohneinheiten

2023	Haustür erneuert und Renovierung Hausflur	4.900,00 €
------	---	------------

Einfamilienhaus

2019	Heizung -Brennwertherme- erneuert	7.400,00 €
2021	Pool mit Verkleidung, Technik, Abdeckung etc.	5.500,00 €
2021	Installation einer Wallbox -11kw- inklusive neuer Blitzschutzanlage für alle Wohneinheiten	2.850,00 €
2023	Garagenboden in der größeren Garage und Außenbodenfläche im Kellerabgang erneuert	4.500,00 €





Einfamilienhaus

Flur & Essbereich

Linker Hand des Eingangs erreichen Sie das ca. 124 m² große Einfamilienhaus. Im geräumigen Flurbereich bietet ein großer Einbauschränk Platz für Schuhe, Handtaschen und Garderobe. Von hier aus gelangen Sie kurzen Weges in den Wohn- & Essbereich. Im Erdgeschoss sorgt die Fußbodenheizung für angenehme und effiziente Wärme. Weiteren Komfort bieten die elektrisch programmierbaren Rollläden im gesamten Haus.





Badezimmer EG

Im Erdgeschoss gelangen Sie in eines der drei Badezimmer. Es ist weiß gefliest und verfügt über weiße Sanitärkeramik. Die Eckbadewanne sorgt für Badespaß pur! Kalte Handtücher sind dank des Handtuchheizkörpers passé. Weiterhin verfügt das Bad über ein Waschbecken, eine





Einfamilienhaus

Küche

Angrenzend zum Wohn- und Esszimmer gelangen Sie in die moderne Küche. Das Küchenfenster sorgt für viel Tageslicht und frische Luft. Sie gelangen von der Küche aus direkt auf die Terrasse. Die Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und kann auf Wunsch nach Absprache übernommen werden.





Einfamilienhaus

Wohnzimmer

Offen zum Essbereich gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer. Das Terrassenelement sorgt für viel Lichteinfall und natürliche Belüftung. Von hier aus haben Sie Zugang zur ca. 24 m² großen überdachten Terrasse und in den Garten.



Einfamilienhaus

Terrasse

Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie auf die große überdachte Süd-West-Terrasse. Genießen Sie die Sonnenstunden bis in den späten Abend. Hier können Sie eine gemütliche Sitzgelegenheit einrichten und an sonnigen Tagen die Mahlzeiten mit Freunden und Familie genießen. Die 2005 errichtete hochwertige Glasüberdachung mit Beschattungsanlage lädt auch an besonders sonnigen Tagen zum Aufenthalt an der frischen Luft ein.





Garten

Der Gartenbereich lädt zum Entspannen an der frischen Luft ein. Hier können Sie Ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen! An heißen Sommertagen bietet der runde ca. 3m breite Pool Badespaß pur. Er verfügt über eine umfangreiche Technikausstattung inklusive Wärmepumpe/Solarabsorber und Außendusche.







Einfamilienhaus, 1. OG

Schlafzimmer

Im Obergeschoss des Einfamilienhauses steht Ihnen das geräumige Schlafzimmer mit viel Platz, für Schrank, Betten und Konsolen zur Verfügung. Die Klimaanlage spendet angenehme Temperaturen an heißen Sommertagen. Einbauschränke bieten platzsparende Möglichkeiten, Ihre Kleidung zu verstauen. Die Fenster sorgen für sehr viel Tageslicht und frische Luft. Das angrenzende ca. 15 m² große Ankleidezimmer bietet Platz für Schuhe, Handtaschen und Ihre Garderobe.



Einfamilienhaus Badezimmer 1. OG

Im Obergeschoss gelangen Sie in das zweite Badezimmer. Es ist modern gefliest und verfügt über weiße Sanitärkeramik. Das Bad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken, einer Toilette sowie einem Bidet ausgestattet.





Einfamilienhaus

Keller

Im Kellergeschoss erreichen Sie über den Flurbereich das Büro-/Hobbyzimmer mit Infrarot-Sauna, eine Waschküche mit angrenzendem Vorratskeller sowie das dritte Badezimmer mit Dusche und WC.

Der ca. 60 m² großen Keller verfügt über einen Ausgang zur Auffahrt.





Wohnung 2

Eingangsbereich

Diese vermietete ca. 69 m² große Eigentumswohnung verfügt über einen ähnlichen Zuschnitt wie die dritte Wohneinheit. Der Flur bietet genügend Stellfläche für Ihre Garderobe. Von hier aus erreichen Sie das Badezimmer und die Küche mit Zugang zu den weiteren Etagen. Das helle Badezimmer ist mit einer Toilette, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.



Wohnung 2

Küche

Die geräumige Küche bietet viel Platz zum Zubereiten und Verzehren leckerer Speisen. Von hier aus gelangen Sie sowohl in das Wohnzimmer, als auch in den Keller sowie in das Obergeschoss.





Wohnung 2

Wohnbereich

Von der Küche aus gelangen Sie in den großen Wohnbereich. Das Fenster sorgt für viel Lichteinfall und natürliche Belüftung. Diese Eigentumswohnung ist derzeit für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 390,-€ vermietet.





Wohnung 2

Schlafzimmer

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über viel Platz, um Schrank, Betten und Konsolen zu stellen.





Wohnung 2

Kinderzimmer

Gegenüber des Schlafzimmers gelangen Sie in das Kinderzimmer. Hier ist viel Platz zum Träumen und Spielen. Das Zimmer bietet sich optional auch hervorragend zur Nutzung als Gästezimmer oder Homeoffice an. Eine Terrassentür bietet von hier aus Zugang zur Dachterrasse.



Wohnung 2 Dachterrasse

Ein absolutes Highlight bietet die großzügige Dachterrasse! Hier ist viel Platz für eine große Tischgarnitur, Sonnenliegen oder individuelle Topfbepflanzung.



Wohnung 3

Eingang

Diese vermietete ca. 73 m² große Eigentumswohnung erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 400,- €. Der Flur bietet genügend Stellfläche für Ihre Garderobe. Angrenzend stehen Ihnen hier ein Abstellraum sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das helle Badezimmer ist mit einer Toilette, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftungsmöglichkeiten.







Wohnung 3

Küche

Angrenzend erreichen Sie die geräumige Küche. Hier können Sie einen gemütlichen Essbereich einrichten und somit Kochen und Speisen verbinden. Von der Küche aus gelangen Sie sowohl ins Obergeschoss als auch in den Keller der Wohnung.



Wohnung 3

Wohnzimmer

Das Wohnzimmer lädt zu geselligen Stunden ein. Hier ist genügend Platz für Ihre individuelle Möblierung.





Wohnung 3

Schlafzimmer

Das Schlafzimmer verfügt über reichlich Stellfläche für Betten, Kommoden und Schränke.





Wohnung 3

Kinderzimmer/Gästezimmer

Gegenüber des Schlafzimmers gelangen Sie in das Kinderzimmer. Es bietet sich auch zur Nutzung als Gästezimmer oder Homeoffice an. Hier haben Sie viel Platz für Ihre individuelle Möblierung. Eine Terrassentür bietet Zugang zur Dachterrasse.

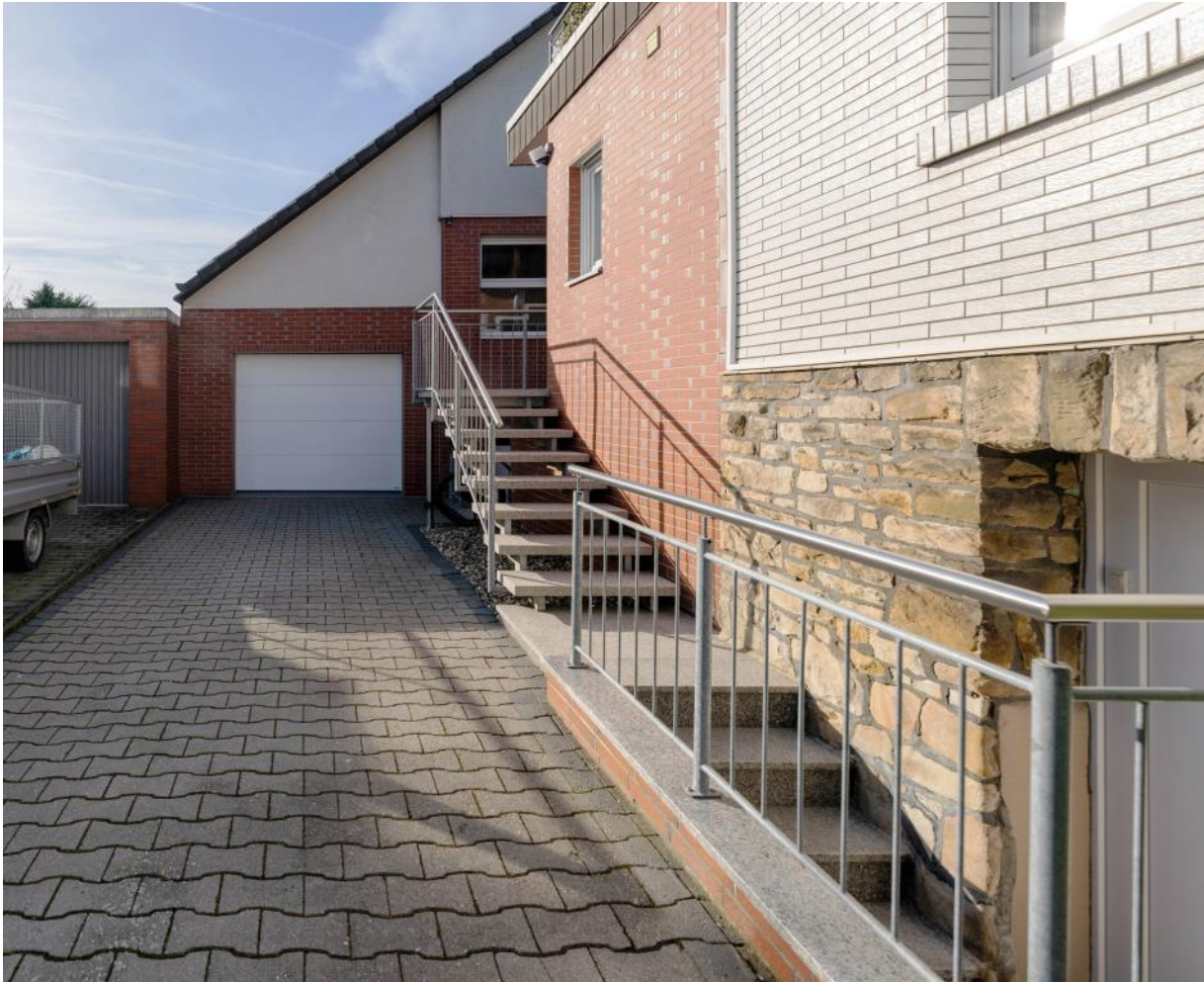




Dachterrasse

Auch diese Wohnung verfügt über eine Dachterrasse, die einen echten Mehrwert für die Mieter mit sich bringt.





Auffahrt & Garagen

Insgesamt stehen zwei Garagen, zwei Stellplätze sowie die Auffahrt zum Abstellen der Fahrzeuge zur Verfügung.

Beide Garagen sind mit einem elektrisch betriebenem Sektionaltor ausgestattet.

Im Boden der linken Garage ist ein ca. 1.900 l fassender Regenwassertank eingelassen.

Mit der 11 kW Wall-Box können Sie Ihr Elektrofahrzeug aufladen.



Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Schwerte. Die Nähe zum Schwerter Wald lädt zu entspannten Spaziergängen im Grünen ein. Kindergärten und Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich im näheren Umkreis. Die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto oder in ca. 25 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung an die Autobahnanschlussstellen A1, A40, und die B236. Den Dortmunder Flughafen erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto.

Der Kaufpreis: 580.000,- €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19% MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (Maklervertrag nach § 656 c BGB)

Bei den vorstehenden objektbezogenen Angaben handelt es sich um solche des Verkäufers. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben schließen wir jegliche Haftung aus.



von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79, 44532 Lünen
Tel. 02306-6993 Fax 02306-9107797
Mail: info@vonbohlenimmobilien.de
Internet: www.vonbohlenimmobilien.de

© copyright - Alle Rechte vorbehalten





Grundriss EG

Einfamilienhaus:
Flur, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer,
Küche, Terrasse

Eigentumswohnung 2:
Flur, Bad, Wohnzimmer, Küche

Eigentumswohnung 3
Flur, Abstellraum, Bad, Wohnzimmer,
Küche

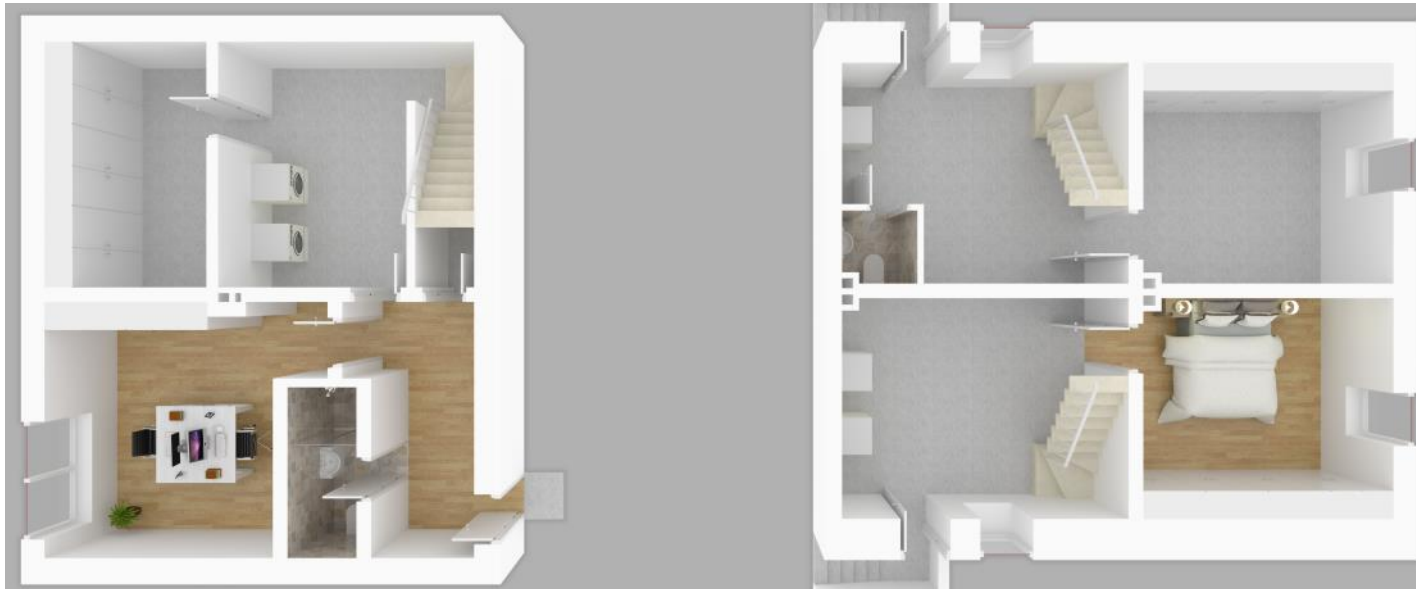


Grundriss OG

Einfamilienhaus:
Flur, Bad, Schlafzimmer, Ankleide

Wohnung 2:
Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer

Wohnung 3
Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer



Grundriss Kellergeschoss

Einfamilienhaus:

Flur, WC, Büro-/Hobbyraum, Wasch-/Heizungskeller, Vorratskeller

Eigentumswohnung 2:

Wasch-/Heizungskeller, Vorratskeller

Eigentumswohnung 3:

Wasch-/Heizungskeller, Vorratskeller, WC

Bitte beachten Sie:

Unsere Angebote und Mitteilungen sind freibleibend und unverbindlich und nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Sie sind vertraulich zu behandeln, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Mit dem Abschluss eines durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung zustande gekommenen Kauf-, Miet- oder sonstigen Vertrages ist die ortsübliche Gebühr des Landesverbandes Nordrhein Westfalen Immobilienverband Deutschland (IVD) zu zahlen.

Ist das nachgewiesene Objekt bereits anderweitig angeboten, so ist dies unserer Firma unverzüglich mitzuteilen. Unterbleibt diese Benachrichtigung, so gilt unser Nachweis als anerkannt und verpflichtet Sie bei Vertragsabschluss zur Zahlung der ortsüblichen Gebühr.

Unsere Pflichten ergeben sich aus den Gesetzen und Gebräuchen unseres Berufsstandes. Unsere Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen ohne Haftung für Größe, Güte und Beschaffenheit des Objektes. Daher ist bei allen Angeboten Irrtum und anderweitige Verwertung vorbehalten.

Es gelten die vom Landesverband Nordrhein-Westfalen zusammengestellten ortsüblichen Courtagen und Gebühren des Fachverbandes Nordrhein Westfalen im Immobilienverband Deutschland (IVD).

Allgemeine Geschäftsbedingungen der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG

Sämtliche Angebote erfolgen auf der Basis unserer Geschäftsbedingungen. Diese werden vom Empfänger anerkannt, sofern er von unseren Angeboten Gebrauch macht. Beispielsweise durch Anforderung von Exposés oder auch in Form von Mitteilungen (schriftlich oder mündlich) über betreffende Immobilien.

§ 1 Angebot und Angaben

Das Immobilienangebot der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG und das durch diese erstellte Exposé ist aufgrund der vom Anbieter erteilten Auskünfte, Unterlagen und Angaben gefertigt worden. Eine Überprüfung dieser Angaben durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG erfolgt nicht, insofern kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Der Käufer bzw. Mieter ist deshalb vor Vertragsabschluss verpflichtet, diese Angaben selbst zu überprüfen.

Unser Immobilienangebot ist ausschließlich für den Angebotsempfänger bestimmt. Es ist vertraulich zu behandeln und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe jeglicher Daten ohne unsere Zustimmung verpflichtet den Angebotsempfänger zur Zahlung der vollen Provision, wenn der Dritte, an den unser Angebot weitergegeben wurde, den Vertrag abschließt.

Ist dem Angebotsempfänger unser angebotenes Objekt nachweislich bereits bekannt, ist uns dies schriftlich innerhalb von fünf Werktagen anzuzeigen. Erfolgt keine Mitteilung, so wird keine Vorkenntnis vorausgesetzt.

§ 2 Kontaktaufnahme

Die Kontaktaufnahme mit dem Anbieter ist stets über uns einzuleiten.

Eine Innenbesichtigung darf nur mit uns gemeinsam erfolgen, in Ausnahmefällen aber nur mit ausdrücklicher Genehmigung durch uns und im Einvernehmen mit dem Anbieter.

§ 3 Provisionsanspruch

Die Tätigkeit der Maklerfirma von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Eine Mitsüchlichkeit durch von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG ist ausreichend.

Die Provision berechnet sich nach dem Wirtschaftswert des Vertrages unter Berücksichtigung aller damit zusammenhängenden Nebenabreden und Ersatzgeschäften. Der Anspruch auf Provision entsteht, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlertätigkeit ein Vertrag zustande kommt. Der Provisionsanspruch entsteht ebenfalls, wenn Familienangehörige oder ein mit dem Auftraggeber in wirtschaftlichem Zusammenhang stehender Dritter von dem Immobilienangebot durch Abschluss eines Vertrages Gebrauch macht.

Der Provisionsanspruch ist ebenfalls entstanden, sofern aus wirtschaftlichen, rechtlichen oder sonstigen Überlegungen neben dem angebotenen Vertrag oder statt eines solchen ein anderer zustande kommt. (z.B. Mietkauf, Mietvertrag, Kaufvertrag..)

Mehrere Auftraggeber haften für die vereinbarte Provision als Gesamtschuldner.

Der Provisionsanspruch bleibt dem Grunde nach bestehen, auch wenn ein Vertrag oder Vertragsteil aufgrund rechtlicher Möglichkeiten gekündigt oder rück abgewickelt wird. Auch eine nachträgliche Entgeltsminderung bleibt vom Provisionsanspruch unberührt.

Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig, unabhängig von den im Vertrag vereinbarten Zahlungsmodalitäten.

Unsere Maklerprovision beträgt:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages wird die marktübliche Provision in Höhe von 3,57 % aus dem Kaufpreis, d.h. 3 % zzgl. der gesetzl. USt berechnet.

Bei Vermietungsverträgen 2 Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen USt.

§ 4 Informationspflicht

Der Auftraggeber ist verpflichtet, uns unverzüglich schriftlich über den Abschluss eines Hauptvertrages zu informieren, und uns eine Kopie zuzusenden. Wir sind berechtigt, beim Vertragsabschluss anwesend zu sein, ein Termin ist uns deshalb rechtzeitig mitzuteilen.

§ 5 Doppeltätigkeit

Es ist uns auch gestattet, für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.

§ 6 Schriftform

Die Kündigung des Maklervertrages bedarf der Schriftform. Abweichungen zu diesen Geschäftsbedingungen sind ebenfalls schriftlich zu vereinbaren.

§ 7 Haftung

Wir haften aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG einschließlich unserer Erfüllungsgehilfen beruhen.

Eine Gewähr für die durch uns angebotenen Objekte und die Bonität der vermittelten Vertragspartner wird nicht übernommen.

§ 8 Gerichtsstand

Soweit eine gesetzliche Gerichtsstandsvereinbarung zulässig ist, gilt Lünen als Gerichtsstand vereinbart.

§ 9 Auftragnehmer

von Bohlen Immobilien GmbH & Co. KG
Lange Straße 79
44532 Lünen

§ 10 Salvatorische Klausel

Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle unwirksamer Bestimmungen treten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften, oder eine durch die Parteien ersetzte Regelung, die den wirtschaftlichen Interessen am nächsten kommt und die den übrigen Regelungen nicht zuwider läuft.