



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

## 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon und Panoramablick

Inklusive Garage

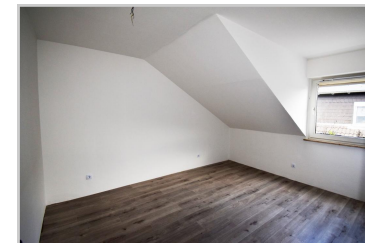
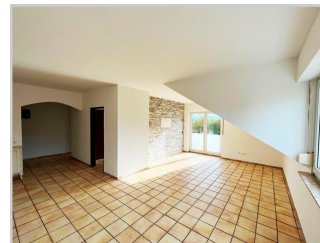


Exposé - 7019

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-4278444-7  
Telefax: 0231-4278444-9

E-Mail: [bartsch@immo-bartsch.de](mailto:bartsch@immo-bartsch.de)  
[www.immo-bartsch.de](http://www.immo-bartsch.de)



Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Unsere Maklerprovision ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Wird ein anderer als der ursprünglich angebotene Vertrag geschlossen oder ein Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt, ist die entsprechende Maklerprovision zu entrichten.

Wird ein Vertrag über einen Teil des Angebotes geschlossen, ist im Falle des späteren Erwerbs des ursprünglich angebotenen Restes die entsprechende Maklerprovision auf den Kaufpreis des Restes zu entrichten, auch wenn die Vertragsbedingungen vom ursprünglichen Angebot abweichen.

Alle Angebote sind freibleibend, Zwischenvergabe bleibt vorbehalten.

Die in unseren Angeboten gemachten Angaben erfolgen nach bestem Wissen, eine Haftung für die Richtigkeit übernehmen wir nicht.

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet im Falle eines Vertragsabschlusses zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Die Maklerprovision beträgt:

Bei An- und Verkauf von Haus- und Grundbesitz - auch Erbbaurechten - für Käufer und Verkäufer vom Verkaufspreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren vom Erwerber 5 % zzgl. gesetzl. MwSt. auf den Zuschlagspreis.

Bei Gewährung eines Vorkaufsrechtes vom Verkehrswert oder vom vereinbarten Kaufpreis 1 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei An- und Verkauf von Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen für Käufer und Verkäufer vom Kaufpreis je 3 % zzgl. gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung von Wohnräumen für den Vermieter bzw. den Mieter - abhängig vom Bestellerprinzip - zwei Monatsnettomieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt..

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter zwei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. bis zu einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren.

Bei Vermietung/Verpachtung von Gewerberäumen für den Mieter/Pächter drei Monatsmieten ohne Nebenkosten zzgl. der gesetzl. MwSt. ab einer Vertragslaufzeit von fünf Jahren und einem Tag.

Die Provision ist zur Zahlung fällig bei Vertragsabschluss.

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Abweichungen von den Geschäftsbedingungen sind nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam.

Haus

## 3-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick Das Wohnhaus



Ihre neue Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Familienhaus, welches 1983 erbaut wurde. Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein Wasch- und ein Trockenkeller stehen hier ebenfalls zur Verfügung.

Eine Garage direkt im Haus kann zusätzlich erworben werden.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Hell und freundlich präsentiert sich diese Wohnung schon beim Eintritt!  
Der Flur und Eingangsbereich ist gut bemessen und bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobenmöblierung.

Im Eingangsbereich befindet sich die Steuerung für die Fußbodenheizung.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Essen mit Zugang zum sonnigen Balkon



Der Wohn-Essbereich ist ein herrlich lichtdurchfluteter Raum.

Er bietet den direkten Zugang zum großen Balkon mit Panoramablick.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Balkon



Der Balkon ist südlich ausgerichtet und bietet viel Sonne!  
Aufgrund der Größe können Sie hier Ihre Balkonmöbel inklusive Grill hervorragend unterbringen.

Das Highlight ist sicherlich der Panoramablick bis in das Sauerland und in das Bergische Land.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen.  
Ein Fenster sorgt für viel Helligkeit und die entsprechende Belüftung. Ein Abstellraum bietet zusätzliche Fläche- ursprünglich war hier ein Gäste-WC geplant.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.





Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 1



Der größere der beiden Schlafräume hat eine angenehme Größe.

Hier finden Sie ausreichend Raum für Ihre Schlafzimmereinrichtung- auch mit einem großen Kleiderschrank.



Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 2



Der zweite Schlafrum kann ganz hervorragend auch als Kinder- Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Alle Räume der Wohnung verfügen über Außenrollläden.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Balkon  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Bad und WC



Das Bad ist in braun und beige gehalten.

Hier stehen Ihnen eine Wanne, sowie eine separate Dusche zur Verfügung.

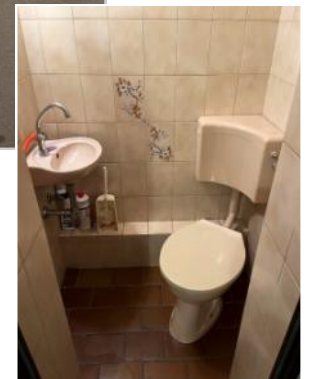
Die Wasseruhren befinden sich ebenfalls im Bad.





## Keller

### Die Bereiche im Keller Kellerraum, Waschküche, Trockenraum



Im Keller steht Ihnen ein geräumiger Raum als Nutzfläche zur Verfügung.  
Desweiteren gibt es einen Waschkeller, einen Trockenkeller, sowie ein WC.



Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Die Lage

### Mit Panorama-Weitblick in 58239 Schwerte-Geisecke

Hier wohnen Sie in einer gepflegten Wohngegend - geprägt durch Einfamilienhäuser und Eigentumswohnanlagen - in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.

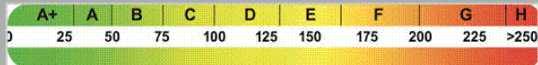
Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und auch darüber hinaus sind schnell und auch in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, ebenso der Kindergarten.

Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist hervorragend. Auch mit dem PKW genießen Sie hier ideale Verkehrsverbindungen in alle Himmelsrichtungen- auch auf die einschlägigen Autobahnen.

Viel Grün in der Umgebung lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.



Lage  
 Daten  
 im Überblick  
 Unser Resumé  
 Grundriss



Energieverbrauchsausweis

Gültig bis: 12.02.2028

Verbrauchskennwert: 111,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser ist  
 enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1983

Wesentlicher Energieträger:  
 Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung Im Dachgeschoss
PLZ:	58239
Ort:	Schwerte
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 8,00 m <sup>2</sup> (Keller)
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Kaufpreis:	149.000,- €
Provision:	Je 3,57 % Käufer- und Verkäufercourtage

Hausgeld Wohnung:	478,00 €
Hausgeld Garage:	9,00 €
Baujahr:	1983
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Energieträger:	Gas
Balkon:	Ja
Garage:	Ja, optional
Kaufpreis Garage:	10.000,-€
Dist. Kindergarten (km):	0,35
Dist. Grundschule (km):	3,90

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a.: Heizkosten, Versicherungen, Kabelgebühren, Straßenreinigung, Pflege der Außenanlagen, sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.  
 Im Haus wohnen insgesamt 6 Parteien.

Die Grundsteuer beträgt 469,30 € pro Jahr.

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie eine sehr schöne und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines gepflegten 6-Familien-Hauses

Die Wohnung bietet einen attraktiven Grundriss mit 2 Schlafräumen, Küche, Bad, sowie einem großen Wohn-Essbereich mit Durchgang zum Balkon. Dieser ist mit seiner Größe und seinem atemberaubenden Panoramablick sicherlich ein Highlight der Wohnung.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage im Haus zur Verfügung, die Sie zusätzlich erwerben können. Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Der Kaufpreis der Wohnung**  
**149.000,- Euro**  
**Garage optional, Preis 10.000,- €**

Gern sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilie durch unsere Kooperationspartner behilflich.

Unsere Tätigkeit ist auf den Nachweis und/oder die Vermittlung von Verträgen gerichtet. Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages oder eines ähnlichen Vertrages oder eines Erwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren ist von dem Käufer eine Maklercourtage von 3,57% des Kaufpreises zu entrichten. Unsere Maklercourtage ist verdient, sofern durch unsere Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit ein Vertrag zustande kommt, wobei Mitursächlichkeit genügt.

Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Wir behalten uns ausdrücklich vor, auch für die andere Vertragspartei provisionspflichtig tätig zu werden. Eine Weitergabe unseres Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.



Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss

## Grundriss

