



**BARTSCH  
IMMOBILIEN**

Lichtdurchflutete  
3-Zimmer-Wohnung  
mit großer Dachloggia  
und herrlichem Blick ins Grüne

Inklusive Garage

Exposé - 7020



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.

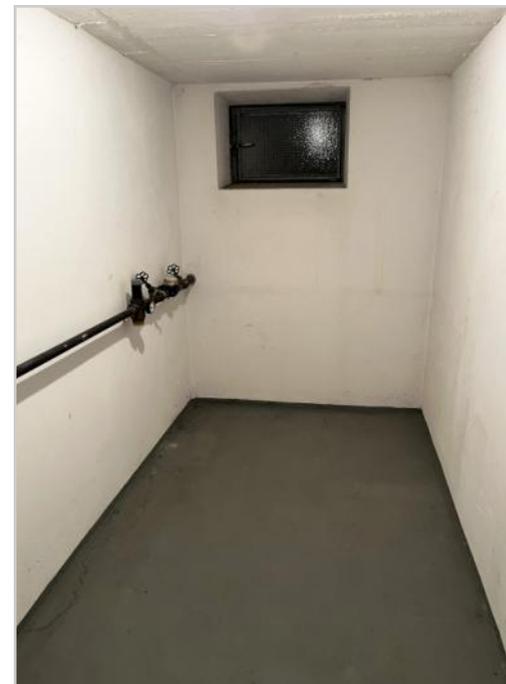
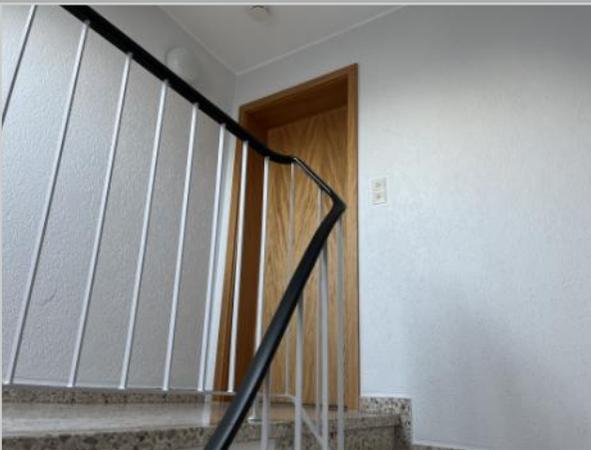
Unsere Geschäftsbedingungen und die Provisionsätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

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 großer Dachloggia Das Wohnhaus



Ihre neue Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten 3-Familienhaus aus dem Jahr 1978. Das Haus ist komplett unterkellert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

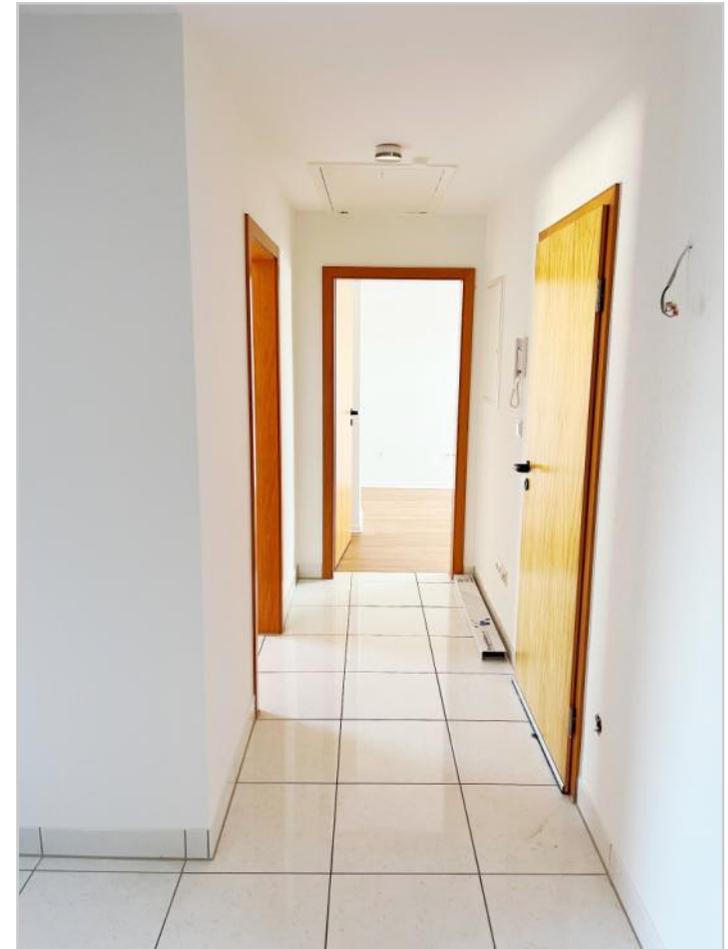
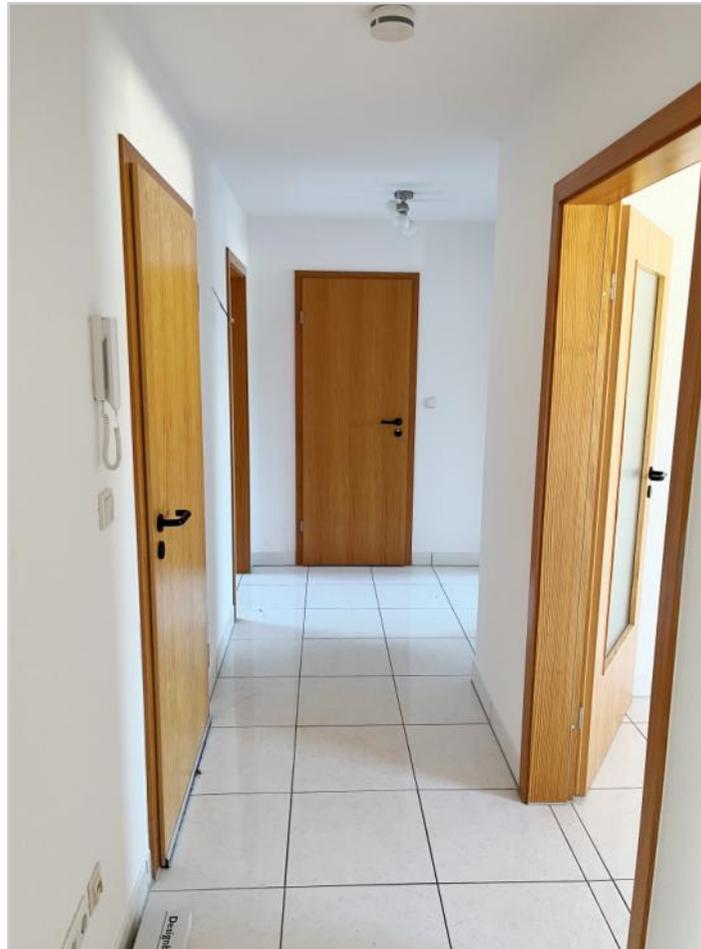
Ein Fitnesskeller mit Sauna steht hier ebenfalls zur Verfügung.

Die zur Wohnung gehörige Garage befindet sich hinter dem Haus.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Loggia  
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.

Von hier aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung.

Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Loggia

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 zur großen Dachterrassenloggia mit Blick auf den Wald.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Loggia  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche Loggia/Dachterrasse



Die große Dachterrassenloggia bietet einen herrlichen Ausblick auf den Schwerter Wald.

Zwei seitliche Räume bieten Ihnen hier zusätzlichen Stauraum.

Hier können Sie bis in den Abend die Sonne genießen.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Loggia  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen.  
Ein Fenster sorgt für viel Helligkeit und die entsprechende Belüftung.  
Hier findet auch ein Tisch mit Stühlen Platz.

Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Loggia  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 1



Vom größeren der beiden Schlafzimmer erreichen Sie ebenfalls die Loggia.

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

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Loggia  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Schlafen 2



Das zweite Schlafzimmer kann auch hervorragend als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Loggia  
Kochen  
Schlafen 1  
Schlafen 2  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Bad und WC



Das Bad ist ganz modern in weiß und blau gehalten.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Die Lage

### In grüner Lage von 58239 Schwerte

Hier wohnen Sie in einer gepflegten Wohngegend auf der beliebten Schwerter Heide.

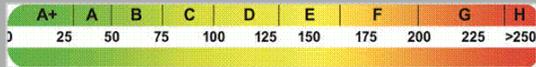
Die Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Kindergarten und Grundschule sind 600 bzw. 500 m entfernt.

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

Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe des Schwerter Waldes mit einem hohen Freizeitwert.



Lage  
 Daten  
 im Überblick  
 Unser Resumé  
 Grundriss



Energiebedarfsausweis

Gültig bis: 19.11.2028

Verbrauchskennwert: 104,6 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser ist  
 enthalten

Baujahr lt. Energieausweis: 1978

Wesentlicher Energieträger:  
 Strom

## Daten im Überblick

Objektart:	Eigentumswohnung
Objekttyp:	Etagenwohnung Im Dachgeschoss
PLZ:	58239
Ort:	Schwerte
Land:	Deutschland
Wohnfläche:	ca. 72,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 8,00 m <sup>2</sup> (Keller)
Anzahl Zimmer:	3
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Kaufpreis:	159.000,- €
Provision:	Je 3,57 % Käufer- und Verkäufercourtage

Hausgeld Wohnung:	207,00 €
Baujahr:	1978
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Energieträger:	Strom
Dachterrasse / Loggia:	Ja
Garage:	Ja
Grundstück:	Erbbaurecht
Erbbauzins:	149,57 € / Jahr
Dist. Kindergarten (km):	0,60
Dist. Grundschule (km):	0,50

Das monatliche Hausgeld beinhaltet u.a.: Versicherungen, Kabelgebühren, Straßenreinigung, Erbpacht, Pflege der Außenanlagen, sowie die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Im Haus wohnen insgesamt 3 Parteien.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 15 Parteien.

Die Grundsteuer beträgt 414,13 € pro Jahr.

## Unser Resumé

Hier erwerben Sie eine sehr gepflegt und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss (2.OG) eines 3-Familien-Hauses. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 15 Parteien.

Bei dem Grundstück handelt es sich um Erbbaurecht.

Die Wohnung bietet einen attraktiven Grundriss mit 2 Schlafräumen, Küche, Bad, sowie einem großen Wohn-Essbereich mit Durchgang zur Dachterrassenloggia. Die Loggia ist sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafbereich erreichbar. Von hier aus blicken Sie direkt auf den Schwerter Wald.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Der Kaufpreis der Wohnung**  
**159.000,- Euro**  
**Inklusive Garage**

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 Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig und verpflichtet zum Schadenersatz in Höhe der angegebenen Provision.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss

## Grundriss

