

Erdgeschosswohnung  
mit Terrasse und Garten  
und KFZ-Außenstellplatz



Exposé - 9022

Bartsch Immobilien  
Sölder Waldstraße 6  
44289 Dortmund

Telefon: 0231-99 96 42-40  
Telefax: 0231-99 96 42-45

E-Mail: [info@immo-bartsch.de](mailto:info@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 Provisionssätze sind mit Annahme des Angebotes anerkannt.

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

Wohnhaus  
Terrasse  
Garten

## Erdgeschosswohnung Das Wohnhaus



Das Haus wurde 1900 erbaut und in den Jahren 1983-1984 komplett entkernt und saniert. Ihre neue Wohnung verfügt über eine Größe von 71m<sup>2</sup> und befindet sich im Erdgeschoss des Hauses. Das Haus ist hochwertig ausgestattet und sehr gepflegt. Ein Kellerraum, sowie ein Waschkeller stehen Ihnen hier ebenfalls zur Verfügung. Für Ihr Fahrzeug gibt es einen Stellplatz direkt am Haus, für Fahrräder einen Fahrradraum im Nebengebäude. Insgesamt wohnen 8 Parteien im Haus.



Wohnhaus  
Terrasse  
Garten

## Erdgeschosswohnung Die Terrasse



Die zur Wohnung gehörende sonnige Terrasse bietet den Blick ins Grüne.

Sie bietet ausreichend Platz für Ihre gesamte Terrassenmöblierung.

Der an die Terrasse angrenzende Garten.....

Wohnhaus  
Terrasse  
Garten

## Erdgeschosswohnung Der Garten



.....steht Ihnen ebenfalls zur alleinigen Nutzung zur Verfügung.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Schlafen  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Großzügig, hell und freundlich empfängt Sie der Dielenbereich bereits beim Eintritt.  
Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.  
Ein Einbauschränk schafft zusätzlichen Stauraum.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Schlafen  
Bad

## Die Wohnbereiche Wohnen & Essen



Großzügig bemessen stellt sich der Wohn - Essbereich dar.

Der Raum bietet alle Möglichkeiten für die unterschiedlichsten Einrichtungsvarianten und ist mit einer hochwertigen Glastür ausgestattet.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Schlafen  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Kochen



Die Küche ist angenehm bemessen und verfügt über einen beigen Fliesenspiegel, der gern verändert werden darf.

Sie ist hervorragend für die Einrichtung mit einer Einbauküche geeignet.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Schlafen  
Bad

## Die Wohnbereiche Schlafen



Das Schlafzimmer hat eine gute Größe und bietet ausreichend Platz für Ihre Schlafzimmermöbel inklusive großem Kleiderschrank.

Zwei Fenster sorgen für ausreichend Licht und Frischluft.

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Kochen  
Schlafen  
Bad

## Die Wohnbereiche

### Bad



Im Schwarz-Weiß-Look präsentiert sich das Bad.

Es ist komplett zeitgemäß renoviert worden und mit einer begehbaren Dusche, modernen Badmöbeln, großem Spiegel und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss



## Die Lage

### In grüner Lage von 58239 Schwerte

Ihre neue Wohnung befindet sich an einer kleinen Privatstraße in Sackgassenlage im Schwerter Stadtteil Westhofen. Die ÖPNV Anschlüsse und die Einkaufsstraße des Ortes sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Auch die Anschlüsse an die einschlägigen Autobahnen sind hier ganz hervorragend.

Die grüne Lage am Waldrand lädt zum Spaziergehen und Joggen ein.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!

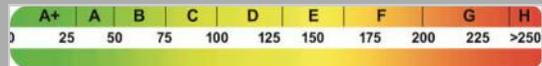


## Lage

## Daten im Überblick

## Unser Resumé

## Grundriss



## Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 20.04.2025

Endenergieverbrauch: 119,6 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Wohnung	Anzahl Stellplätze:	1 im Freien
Objekttyp:	Erdgeschosswohnung	Nettokaltmiete / Monat:	520,00 €
PLZ:	58239	Nebenkosten:	180 € inklusive Heizkosten
Ort:	Schwerte	Mietkaution:	2 Nettokaltmieten
Etage:	Erdgeschoss	Baujahr:	1900; 1983-84 kernsaniert
Wohnfläche:	ca. 71 m <sup>2</sup>	Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>	Befuerung:	Gas
Anzahl Zimmer:	2,00	Heizungsart:	Zentralheizung
Anzahl Schlafzimmer:	1,00	Dist. Kindergarten (km):	0,70
Anzahl Badezimmer:	1,00	Dist. Grundschule (km):	0,90
Anzahl Terrassen:	1,00	Verfügbar ab :	sofort
Garten:	Ja, Gartenanteil zur Alleinnutzung		

Die Nebenkosten beinhalten alle objektrelevanten Kosten u.a. Wasser, Abwasser, Müllgebühren, Allgemeinstrom, Versicherungen und die Heizkosten.

## Unser Resumé

Ihre neue Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten 8-Familien-Hauses. Der architektonisch geschickte Schnitt der Wohnung mit großem Wohn-Essbereich, Schlafzimmer, Küche und zeitgemäßem, modernen Duschbad wird auch Sie begeistern. Das Haus wurde 1900 erbaut und in den Jahren 1983-1984 kernsaniert. Ein Gartenanteil mit großzügiger Terrasse steht Ihnen hier zur alleinigen Nutzung zur Verfügung. Der Stellplatz für Ihr Fahrzeug befindet sich direkt am Haus. Die Wohnung ist optimal für 2 Personen geeignet.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer ausführlichen Besichtigung!

**Monatliche Kaltmiete: 520,- €**

**KFZ-Stellplatz: 35,-€**

**zzgl. 180,- € Nebenkosten (inkl. Heizkosten)**

**Kautions: 2 Nettokaltmieten**

Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten. Alle Angaben stammen vom Eigentümer, eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir nicht. Eine Weitergabe unseres Exposé an Dritte ohne unsere Zustimmung ist unzulässig.

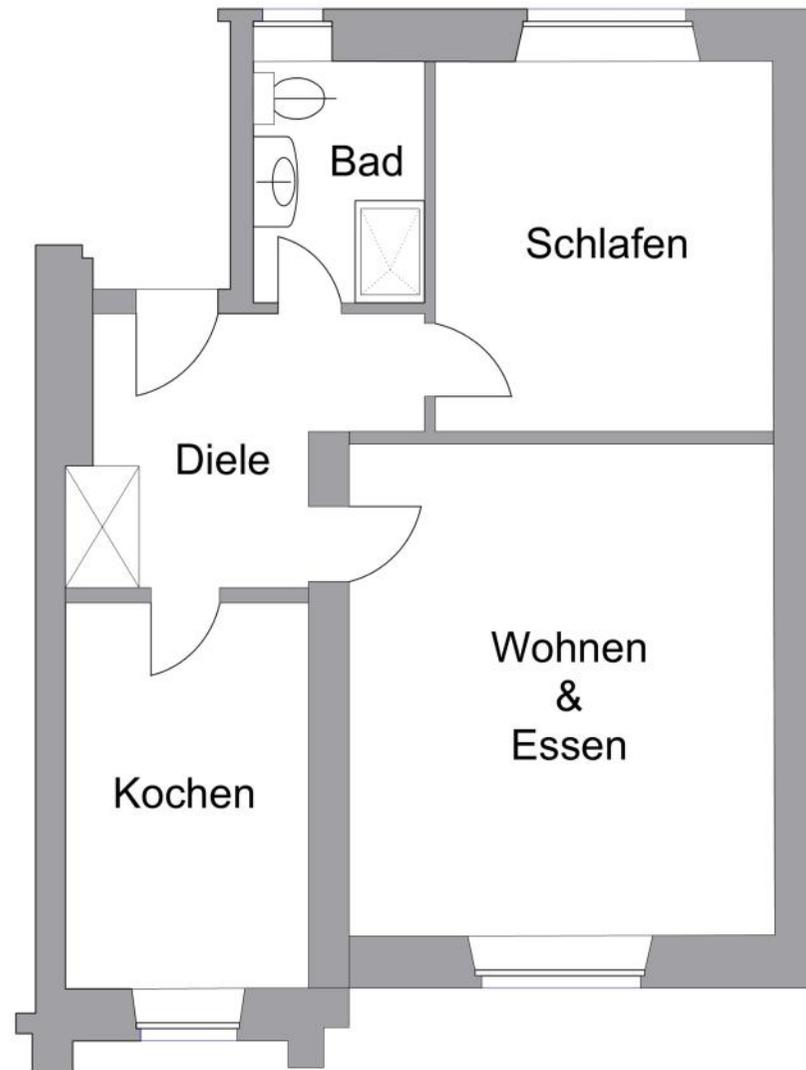
Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Grundriss



Terrasse & Garten