



BARTSCH  
IMMOBILIEN

## 3-Zimmer- Dachgeschoßwohnung

Mit Gartennutzung und  
KFZ-Außenstellplatz



Exposé - 9025



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.

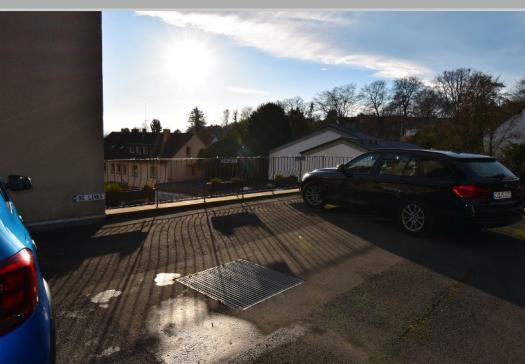
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dortmund.

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

Rückfrage auf unser Angebot gilt als Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

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

## Wohnhaus Garten



## Dachgeschoßwohnung Das Wohnhaus



Das Haus wurde 1900 erbaut und in den Jahren 1982/1983 komplett entkernt und saniert. Ihre neue Wohnung verfügt über eine Größe von 66m<sup>2</sup> und befindet sich im Dachgeschoss ( 2.OG) 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 9 Parteien im Haus.

Wohnhaus  
Garten

## Dachgeschoßwohnung Der Garten



Die gemeinschaftliche Gartenfläche mit großem Gartenhaus steht Ihnen zur Nutzung zur Verfügung.

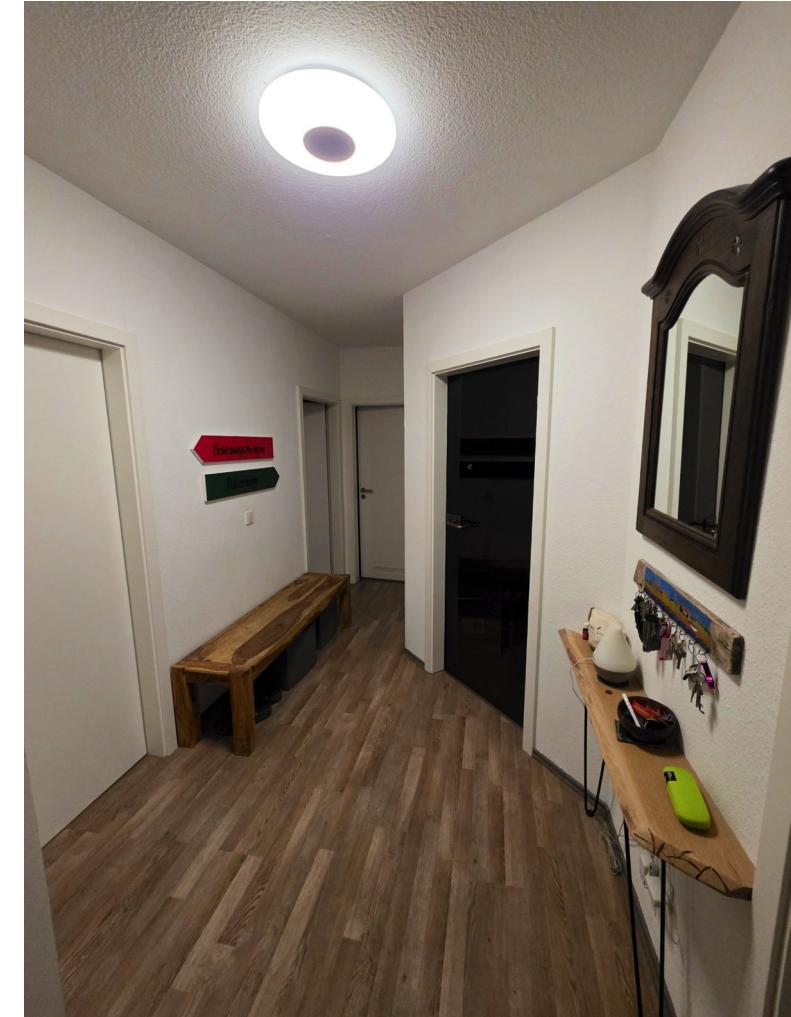
## Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Eingangsbereich



Der helle, großzügige Dielenbereich schafft eine offene und einladende Atmosphäre.

Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Alle Räume der Wohnung sind von der Diele aus direkt begehbar.

## Eingangsbereich

Wohnen & Essen

Bad

## Die Wohnbereiche

### Blick in den Wohnraum



**Wir bitten um Verständnis, dass aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter keine zusätzlichen Fotos der Wohnräume zur Verfügung gestellt werden.**

Eingangsbereich  
Wohnen & Essen  
Bad



## Die Wohnbereiche

### Bad



Das modern erneuerte Duschbad präsentiert sich hell und freundlich und verfügt über eine großzügige, komfortable Dusche.

Lage  
Daten  
im Überblick  
Unser Resumé  
Grundriss



## Die Lage Mit Weitblick in 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 Spazierengehen und Joggen ein.

Hier werden Sie sich wohlfühlen!



## Lage

## Daten im Überblick

## Unser Resumé

## Grundriss



## Energieverbrauchsausweis

gültig bis : 08.12.2035

Endenergieverbrauch: 118,2 kWh(m<sup>2</sup>a)

Energieeffizienzklasse: D

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten

Wesentlicher Energieträger: Gas

## Daten im Überblick

Objektart:	Wohnung	Garten:	Gartennutzung
Objekttyp:	Dachgeschoßwohnung	Nettokaltmiete / Monat:	462,00 €
PLZ:	58239	Nebenkosten:	235,00 € inklusive Heizkosten
Ort:	Schwerte	Miete Stellplatz	25,00 €
Etage:	Dachgeschoß	Baujahr:	1900; 1982-83 kernsaniert
Wohnfläche:	ca. 66 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>	Zustand:	Gepflegt
Anzahl Zimmer:	2,00		
Anzahl Schlafzimmer:	2,00	Befeuerung:	Gas
Anzahl Badezimmer:	1,00	Heizungsart:	Zentralheizung
Anzahl Stellplätze:	1,00	Dist. Kindergarten (km):	0,70
Anzahl Kellerräume:	1,00	Dist. Grundschule (km):	0,90
Anzahl Wohneinheiten:	9,00	Verfügbar ab :	Februar 2026

Die Nebenkosten beinhalten alle objektrelevanten Kosten u.a. Wasser, Abwasser, Müllgebühren,

Allgemeinstrom, Versicherungen, Treppenhauseinigung und die Heizkosten.

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Unser Resumé

Diese attraktive Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre besondere architektonische Gestaltung und ein durchdachtes Raumkonzept.

Die Wohnung verfügt über einen Wohn-Essbereich, eine Küche, zwei Schlafzimmer und ein modernes Duschbad.

Das Haus wurde 1900 erbaut und in den Jahren 1982/1983 kernsaniert.

Ein großzügiger Gemeinschaftsgarten mit großem Gartenhaus steht Ihnen hier zur 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: 462,- €  
KFZ-Stellplatz: 25,- €**

**zzgl. 235,- € Nebenkosten (inkl. Heizkosten)**

**Kaution: 2 Nettokaltmieten**

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

Lage

Daten  
im Überblick

Unser Resumé

Grundriss

## Grundriss

