

Objekt-Nr.: 7951



Gepflegtes Zweifamilienhaus als Kapitalanlage in Schwerte

[Objekt im Internet aufrufen](#)

Standort

58239 Schwerte
Deutschland

Wichtige Parameter

Kaufpreis: **280.000,00 EUR**
Grundstück: **450 m²**
Wohnfläche: **160 m²**
Vermietet: **ja**
Zimmer: **6**
Baujahr: **1900**

Ansprechpartner

immoweb AG

Herr Jan Lange

Telefon:

0231-3981970

Fax:

0231-3981979

Email

backoffice.lange@immoweb.de

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer attraktiven und zentralen Wohnlage von Schwerte, einer lebendigen mittelgroßen Stadt im Ruhrgebiet mit rund 46.000 Einwohnern und damit einer der begehrten Standorte zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahen Freiräumen.

Schwerte zeichnet sich durch eine vielfältige Infrastruktur aus: In nur wenigen Minuten sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichbar – von Einkaufsmöglichkeiten über Ärzte und Apotheken bis hin zu Kindergärten und Schulen. Durch die zentrale Lage ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut, sodass wichtige Ziele innerhalb des Ruhrgebiets komfortabel erreichbar sind. Die Nähe zu Dortmund, Hagen oder Unna macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv. Die Stadt selbst bietet eine hohe Lebensqualität und ein vielfältiges Freizeitangebot. Die Lage im Ruhrtal eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur, wie Spaziergänge entlang der Ruhr, Radtouren oder Wanderungen in der Umgebung. Darüber hinaus zählen kulturelle und historische Highlights zur Attraktivität der Region. In der Innenstadt sowie in den umliegenden Stadtteilen finden sich historische Bauwerke, Museen und Parkanlagen, die das Stadtbild prägen.

Schwerte verbindet die Vorteile einer starken regionalen Anbindung mit einem angenehmen städtischen Lebensumfeld: Die Infrastruktur vor Ort ist gut ausgebaut, zentrale Ziele des Alltags schnell erreichbar und gleichzeitig bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur und in der Stadt. Diese Kombination macht den Standort besonders für langfristige Vermietungssituationen interessant und spricht eine breite Zielgruppe an – von Pendlern über junge Familien bis hin zu Menschen, die die Nähe zur Natur und zu urbanem Leben schätzen.

Beschreibung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Schwerte. Die Immobilie wurde im Jahr 2003 vollständig saniert, sodass sämtliche wesentlichen Gewerke erneuert wurden. Entsprechend präsentiert sich das gesamte Haus in einem sehr guten und nachhaltig gepflegten Zustand, ohne erkennbaren Sanierungsstau.

Das Gebäude umfasst zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit separaten Zugängen und ist voll vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse werden bei einem Erwerb übernommen, weshalb sich die Immobilie ausschließlich als Kapitalanlage eignet. Eine Eigennutzung ist nicht möglich.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 90 m² und ist aktuell zu einer Kaltmiete von 8,00 € pro m² vermietet. Hieraus ergibt sich eine monatliche Kaltmiete von 720,00 €. Die Wohnung überzeugt durch ihren rückwärtig gelegenen Garten mit ansprechend gestalteter Terrasse. Vom Garten aus besteht ein direkter Zugang zur Einfahrt auf der rechten Hausseite. Eine Garage befindet sich links neben dem Haus.

Die Obergeschosswohnung weist eine Wohnfläche von ca. 70 m² auf und ist ebenfalls zu 8,00 € pro m² vermietet, was einer monatlichen Kaltmiete von 560,00 € entspricht. Der Zugang erfolgt über eine separate Außentreppe auf der linken Hausseite. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der in das Dach integrierte Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Insgesamt belaufen sich die aktuellen Mieteinnahmen somit auf 1.280,00 € monatlich, was einer jährlichen Kaltmiete von 15.360,00 € entspricht und eine solide, langfristige Vermietungssituation widerspiegelt.

Beide Wohneinheiten sind jeweils mit einem funktionsfähigen Kamin ausgestattet, der den Wohnwert und Komfort zusätzlich erhöht. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Ausstattung

- Gepflegtes Zweifamilienhaus
- Komplettsanierung 2003
- Voll vermietet – Übernahme der Mietverhältnisse
- Reine Kapitalanlage, keine Eigennutzung möglich
- Aktuelle Kaltmiete: 8,00 € / m²
- Monatliche Mieteinnahmen: 1.312,00 €
- Jährliche Mieteinnahmen: 15.744,00 €
- Zwei getrennte Wohneinheiten mit separaten Zugängen
- Erdgeschosswohnung mit Garten & Terrasse
- Obergeschosswohnung mit dachintegriertem Balkon
- Garage vorhanden
- Zwei funktionsfähige Kamine
- Zentrale Lage von Schwerte

Hinweis:

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Mieter werden keine Innenaufnahmen der Wohnungen online veröffentlicht. Bildmaterial der Wohneinheiten kann auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt werden.

Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Jan Lange

Tel: 0231 / 3981970

E- Mail: j.lange@immoweb.de

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite www.immoweb.de

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet. Der Ausweis wird Ihnen spätestens bei einer Besichtigung übergeben.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben,

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Preise

Kaufpreis: **280.000,00 EUR**
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

Zustand

Baujahr: **1900**

Flächen

Wohnfläche (m²): **160 m²**
Anzahl der Zimmer: **6**
Anzahl separate WCs: **1**
Einliegerwohnung vorhanden!

Grundstücksfläche (m²): **450 m²**
Anzahl der Badezimmer: **2**
Anzahl der Balkons/Terrassen: **2**

Ausstattung

Ausstattung: **Gehoben**
Küche: **Einbauküche, Offene Küche**
Befeuerung: **Gasheizung**
Wasch-/ Trockenraum vorhanden
Objekt: **ist unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fensterbänke vorhanden**
Heizungsart: **Zentralheizung**
Stellplatz: **Garage, Carport, freier Platz**
Sicherheitstechnik: **Kamera**
Rolläden vorhanden

Verwaltung

Objekt noch/bereits vermietet: **Ja**

Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Bilder



Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO
wurde erteilt durch Kreis Unna

Firmendaten

UID: DE813927585
Registernr.: 21043
Registergericht: HRB Dortmund

Adresse

Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Deutschland

Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79
Mail: info@immoweb.de

Sie wünschen eine solide Finanzierung Ihrer Immobilie?

Dann nutzen Sie die unabhängigen Finanzierungsberater von **HAUS FINANZ KONTOR**.

Der immoweb - Finanzierungs-TIPP: „VERGLEICHEN SPART BARES GELD!“



**Profitieren Sie durch drei Schritte zu Ihrer Finanzierung,
und das unabhängig von einzelnen Banken!**

- ① Sie erstellen gemeinsam mit Ihrem persönlichen Berater von **HAUS FINANZ KONTOR** einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.
- ② Nach sorgfältiger Sichtung und Aufbereitung Ihrer Unterlagen, wird der Finanzierungs-Profi von **HAUS FINANZ KONTOR** Banken ermitteln, die Ihren Wohntraum optimal unterstützen können.
- ③ Nach Vorlage von Vergleichsangeboten mehrerer Banken, entscheiden Sie sich jetzt ganz einfach mit Hilfe Ihres **HAUS FINANZ KONTOR** Beraters, für die Bank, die Sie bei Ihrer Finanzierung begleiten darf.

Weitere Infos unter - www.hausfinanzkontor.de

Nutzen Sie Ihre Chance auf ein Vergleichsangebot.
Testen Sie **HAUS FINANZ KONTOR**.

Ihr persönlicher Finanzierungs-Profi von HAUS FINANZ KONTOR



Oliver-D. Helfrich
Dortmunder Straße 5
44536 Lünen
Tel.: 02306 7834005
o.helfrich@hausfinanzkontor.de