IMMOBILIEN
HAMBURGER

Zwei Wohnungen, zwei Stellplätze und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Objekt: 2026-110 • 58239 Schwerte
219.000,00 €



Immobilien Hamburger • Am Markt 5 • 58239 Schwerte Tel.: +4923047773042 • Mobil: +4915128290306
• info@immobilien-hamburger.de • www.immobilien-hamburger.de

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Daten im Überblick

ImmoNr	2026-110
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	58239
Ort	Schwerte
Etage	2
Wohnfläche	ca. 150 m^2
Nutzfläche	ca. 30 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze
Balkon	Ja
Baujahr	1974
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	92,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	30.11.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	219.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inkl. MwSt

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Beschreibung

Diese attraktive Immobilienkombination umfasst zwei übereinanderliegende Eigentumswohnungen, die ausschließlich gemeinsam verkauft werden und auf einem gemeinsamen Grundbuchblatt geführt werden. Ob als Kapitalanlage oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – die beiden Einheiten bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca. 79,99 m^2. Die darüberliegende Dachgeschosswohnung bietet weitere ca. 69,55 m^2. Insgesamt stehen damit ca. 149,54 m^2 Wohnfläche zur Verfügung.

Die Dachgeschosswohnung ist bereits leerstehend und kann nach Übergabe selbst genutzt oder neu vermietet werden. Die darunterliegende Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt, der gerne auch nach dem Verkauf dort wohnen bleiben möchte. Hierzu kann mit dem Käufer ein Mietvertrag zu gemeinsam vereinbarten Konditionen abgeschlossen werden.

Zur Wohnung im 2. Obergeschoss gehört ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Der Dachgeschosswohnung ist kein Kellerraum zugeordnet.

Auf dem Gemeinschaftsgrundstück stehen elf PKW-Stellplätze für elf Wohnungen zur Verfügung. Eine feste Zuweisung zu einzelnen Wohnungen besteht nicht. Die Nutzung erfolgt nach der bisherigen Einigung der Eigentümer, wonach je Wohnung nur ein PKW auf einem der Stellplätze am Objekt „Heidestr. 2“ abgestellt werden darf.

Im Zuge der Fahrbahnerweiterung der B 236 ist der Einbau neuer Fenster auf der zur Bundesstraße ausgerichteten Gebäudeseite vorgesehen. Nach Angaben des Eigentümers hat sich die DEGES hierzu vertraglich verpflichtet. Die Maßnahme wird nicht aus der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft finanziert. Entsprechende Verträge liegen vor und können eingesehen werden.

Die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen betrugen im Abrechnungsjahr 2024 für beide Wohnungen zusammen 739,54 € einschließlich der Rücklagenzuführung. Die tatsächlich abgerechneten Jahreskosten einschließlich der Rücklagenbeiträge beliefen sich 2024 auf insgesamt 10.539,50 €. Das aktuell zu zahlende Hausgeld richtet sich nach dem gültigen Wirtschaftsplan. Verbrauchsabhängige Kosten können je nach Belegung und Nutzung abweichen.

Hinweis zu den Fotos der Obergeschosswohnung: Die Aufnahmen wurden mithilfe künstlicher Intelligenz optisch aufgeräumt, indem persönliche Gegenstände und Unordnung entfernt wurden.

Die dargestellten Möbel, Wände und Bodenbeläge entsprechen den tatsächlichen Gegebenheiten.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in Schwerte, einer beliebten Stadt am östlichen Rand des Ruhrgebiets mit hervorragender Anbindung an Dortmund, Hagen und die umliegenden Städte.

Schwerte überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Kindergärten sowie einem vielfältigen Freizeit- und Gastronomieangebot. Der historische Stadtkern, die Nähe zur Ruhr und zahlreiche Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut gegeben. Über die Autobahnen A1, A44 und A45 sind die umliegenden Wirtschaftszentren schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

- Zwei übereinanderliegende Eigentumswohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Wohnfläche 2. Obergeschoss: ca. 79,99 m^2
- Wohnfläche Dachgeschoss: ca. 69,55 m^2
- Gesamtwohnfläche: ca. 149,54 m^2
- Gemeinsames Grundbuchblatt; Verkauf ausschließlich als Gesamtpaket
- Dachgeschosswohnung bereits leerstehend
- Obergeschosswohnung vom Eigentümer bewohnt; eine weitere Nutzung durch ihn auf Mietbasis ist gewünscht und kann vereinbart werden
- Ein Kellerraum gehört zur Obergeschosswohnung; der Dachgeschosswohnung ist kein Kellerraum zugeordnet
- Elf PKW-Stellplätze für elf Wohnungen auf dem Gemeinschaftsgrundstück; keine feste oder grundbuchliche Zuordnung zu einzelnen Wohnungen. Nach der bisherigen Einigung der Eigentümer darf je Wohnung ein PKW auf einem der Stellplätze abgestellt werden
- Hausgeldvorauszahlungen 2024 für beide Wohnungen zusammen: 739,54 € monatlich einschließlich Rücklagenzuführung
- Kaufpreis für beide Wohnungen: 219.000 €

Im Zuge der Fahrbahnerweiterung der B 236 ist zeitnah der Einbau neuer Fenster auf der zur Bundesstraße ausgerichteten Gebäudeseite vorgesehen. Nach Angaben des Eigentümers hat sich die DEGES hierzu vertraglich verpflichtet. Die Finanzierung erfolgt nicht aus der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft. Die entsprechenden Verträge liegen vor und können eingesehen werden.

Eine separate grundbuchliche Führung der Dachgeschosswohnung wäre gegebenenfalls zu prüfen und setzt die Erfüllung der erforderlichen rechtlichen und grundbuchrechtlichen Voraussetzungen voraus.

Sonstige Angaben

Haftungsausschluss
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben übernehmen wir nicht. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis gemäß Geldwäschegesetz (GwG)
Die Immobilien Hamburger, Jens Hamburger, als Immobilienmaklerunternehmen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 14 sowie § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.
Hierzu sind wir nach § 11 GwG verpflichtet, die relevanten Daten Ihres gültigen Personalausweises zu erfassen, sofern Sie als natürliche Person handeln. Dies erfolgt in der Regel durch Anfertigung einer Kopie des Ausweisdokuments.
Handeln Sie für eine juristische Person, benötigen wir eine aktuelle Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Die erhobenen Unterlagen und Kopien sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer von fünf Jahren aufzubewahren.

Provisionshinweis
Mit Ihrer Anfrage bei Immobilien Hamburger, Jens Hamburger, sowie der Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen kommt ein Maklervertrag zustande.
Sofern durch unsere Tätigkeit ein wirksamer notarieller Kaufvertrag mit der Eigentümerseite zustande kommt, fällt für den Käufer eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer an.
Es entsteht somit eine Käuferprovision.

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Impressionen



Bad



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Küche



Wohnzimmer



Wohn- Essbereich



Bad mit Dusche



Wohnzimmer



KInderzimmer / Büro



Balkonansicht

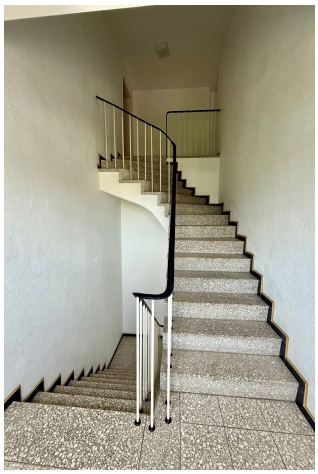
Immobilien Hamburger • Am Markt 5 • 58239 Schwerte Tel.: +4923047773042 • Mobil: +4915128290306
• info@immobilien-hamburger.de • www.immobilien-hamburger.de



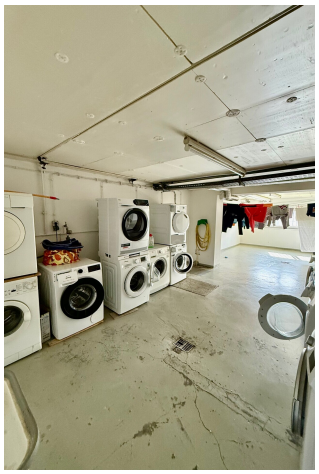
Eingangsbereich



DG



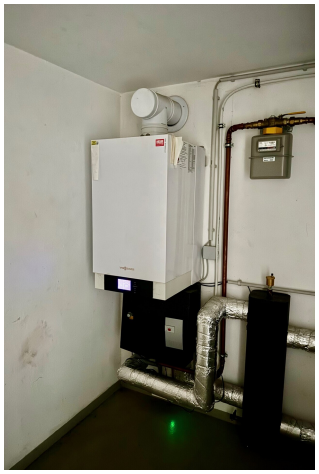
Treppenhaus



Waschküche



Keller



Keller

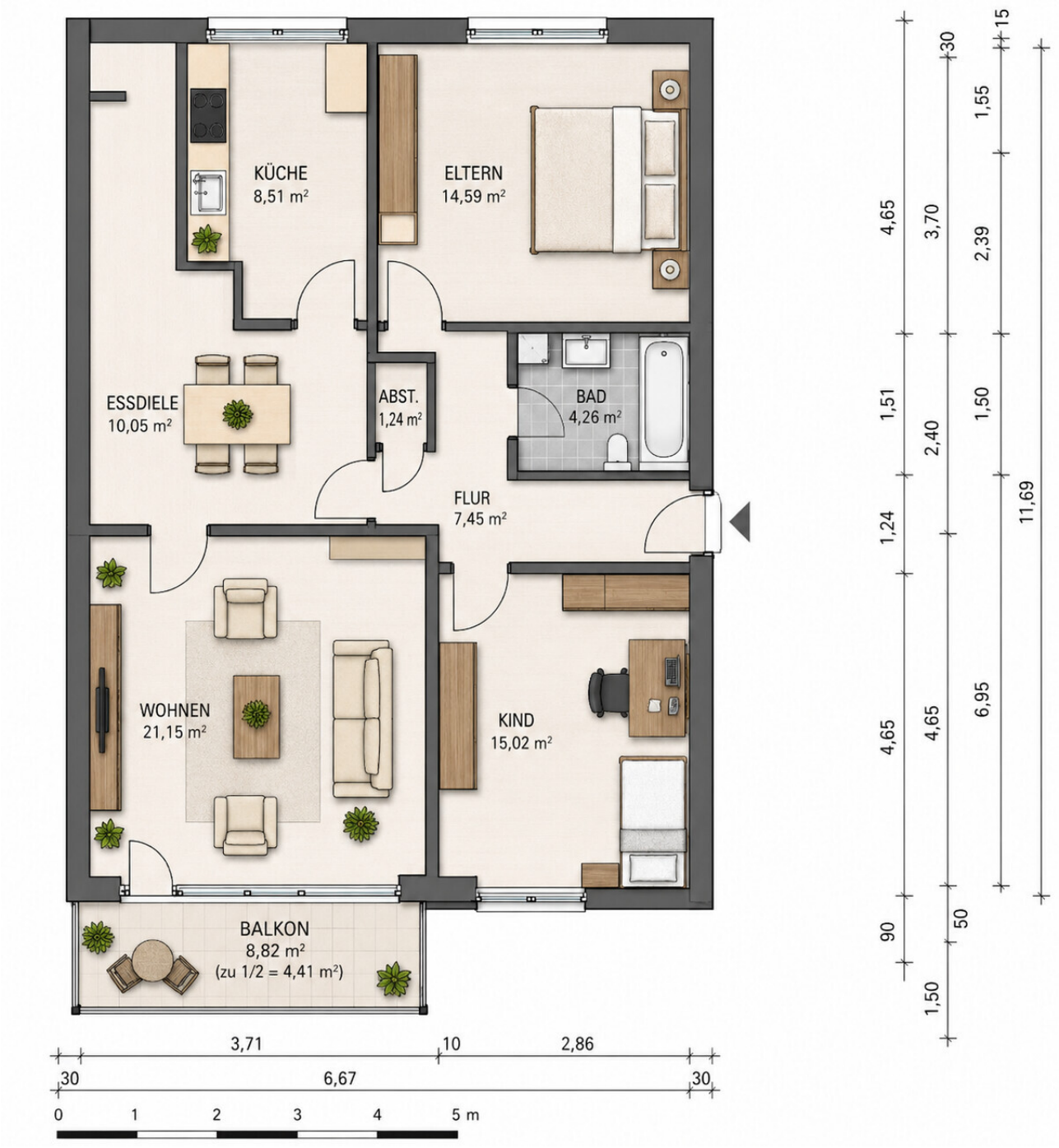
IMMOBILIEN
HAMBURGER

Grundriss



Grundriss DG

Immobilien Hamburger • Am Markt 5 • 58239 Schwerte Tel.: +4923047773042 • Mobil: +4915128290306
• info@immobilien-hamburger.de • www.immobilien-hamburger.de



Grundriss II. OG

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Lageplan



Lageplan

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Ihr Ansprechpartner

Herr Jens Hamburger
Immobilien Hamburger
Am Markt 5
58239 Schwerte

Telefon: +49 2304 777 30 42

Mobil: +49 151 28 29 03 06

E-Mail: info@immobilien-hamburger.de
Web: www.immobilien-hamburger.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.