IMMOBILIEN
HAMBURGER

Wohnkomfort über zwei Etagen in Schwerte-Gänsewinkel

Objekt: 2026-119 • 58239 Schwerte
935,00 €



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	2026-119
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Straße	
Hausnummer	
PLZ	58239
Ort	Schwerte
Etage	2
Wohnfläche	ca. 90 m^2
Nutzfläche	ca. 6 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Garage à 60,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Baujahr	1996
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	85 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	01.04.2023
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Nebenkosten	350,00 €
Warmmiete	1.345,00 €

Kaution	2.985,00 €
Kaltmiete	935,00 €

Beschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung aus dem Jahr 1996 bietet auf rund 90 m^2 Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept über zwei Etagen. Mit insgesamt drei Schlafzimmern, zwei Bädern und einem großzügigen Wohnbereich eignet sich die Wohnung ideal für eine Familie bis zu zwei Kindern. Die maximale Belegung ist auf vier Personen begrenzt.

Auf der unteren Wohnebene befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man auf die nach Süden ausgerichtete Loggia. Sie bietet einen geschützten Platz, um sonnige Stunden im Freien zu genießen.

Die maßgefertigte Küche ist optimal an die räumlichen Gegebenheiten angepasst und ermöglicht eine praktische Nutzung des vorhandenen Platzes. Auf dieser Etage befinden sich außerdem das Elternschlafzimmer sowie eines der beiden Badezimmer. Der pflegeleichte Vinylboden sorgt im unteren Wohnbereich für ein modernes und angenehmes Erscheinungsbild.

Eine Wendeltreppe verbindet die beiden Wohnebenen miteinander. Die obere Etage verfügt über zwei weitere Schlafzimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer eignen. Hier wurde Teppichboden verlegt, der dem Schlafbereich eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Ein zweites Badezimmer sowie der Flurbereich vervollständigen diese Ebene.

Alle Fenster sind mit Verdunklungsrollos von VELUX ausgestattet. An ausgewählten Fenstern befinden sich zusätzlich praktische VELUX-Insektenschutzrollos.

Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2023 erneuert. Sämtliche Heizkörper sind mit smarten Heizkörperthermostaten von FRITZ! ausgestattet und ermöglichen eine komfortable sowie bedarfsgerechte Steuerung der Raumtemperaturen.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum und eine Garage. Im Kellerraum befindet sich eine Werkbank, die insbesondere für Heimwerkerinnen und Heimwerker eine praktische Ergänzung darstellt.

Die Wohnung ist ab dem 1. Januar 2027 verfügbar.

Küche

Die vorhandene maßgefertigte Einbauküche ist optimal auf den Grundriss abgestimmt. Für die Übernahme der Küche wird eine Abstandszahlung in Höhe von 1.800,00 € verlangt.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Schwerter Stadtteil Gänsewinkel in einem gewachsenen und überwiegend von Wohnbebauung geprägten Umfeld. Hier verbindet sich angenehmes und ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Schwerter Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie weitere Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Schwerter Innenstadt als auch die umliegenden Städte Dortmund und Hagen schnell erreichbar. Die Autobahnen A1 und A45 ermöglichen zudem eine gute Anbindung an das gesamte Ruhrgebiet.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie das nahegelegene Ruhrtal laden zu Aktivitäten im Freien ein und sorgen für einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Die Lage eignet sich damit besonders für Familien und Berufspendler, die ein ruhiges Wohnumfeld schätzen, gleichzeitig aber auf kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung nicht verzichten möchten.

Ausstattung Beschreibung

Maisonettewohnung über zwei Etagen
Baujahr 1996
Rund 90 m^2 Wohnfläche
Vier Zimmer
Drei Schlafzimmer
Großzügiger Wohn- und Essbereich
Zwei Badezimmer
Maßgefertigte Einbauküche
Südlich ausgerichtete Loggia
Vinylboden auf der unteren Wohnebene
Teppichboden im oberen Schlafbereich
Wendeltreppe zwischen den Wohnebenen
Heizungsanlage aus dem Jahr 2023
Smarte Heizkörperthermostate von FRITZ!

VELUX-Verdunklungsrollos an allen Fenstern
Zusätzliche VELUX-Insektenschutzrollos an ausgewählten Fenstern
Eigener Kellerraum
Werkbank im Keller
Eigene Garage
Maximale Belegung mit vier Personen
Verfügbar ab dem 1. Januar 2027

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 Mietvertrag zustande kommt, fällt für den Mieter keine Provision an!

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Impressionen



Esszimmer



Elternschlafzimmer

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



Bad



Küche I



Küche II



Kinderzimmer I



Kinderzimmer II



Balkon SW



Wohnzimmer



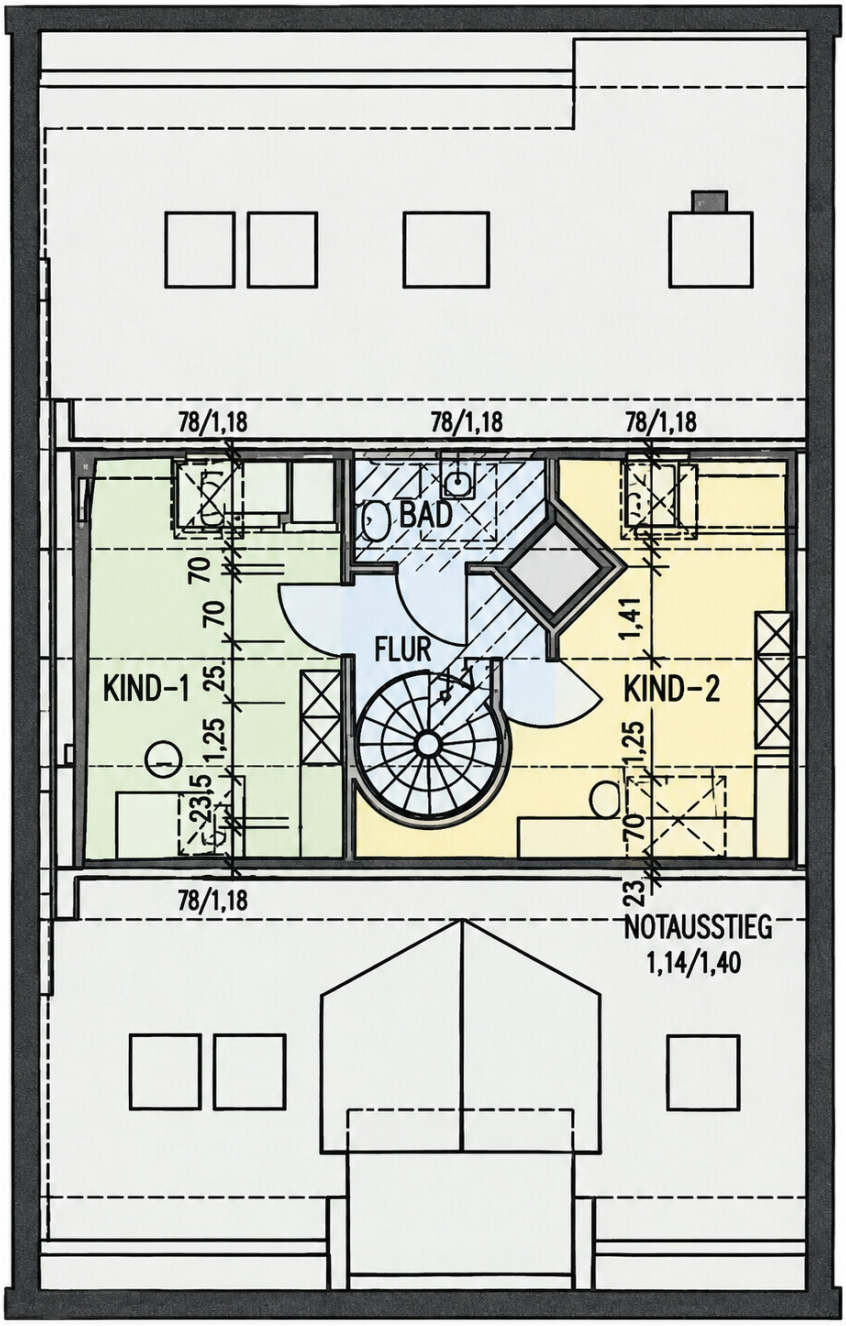
Bad mit Dusche und Wanne



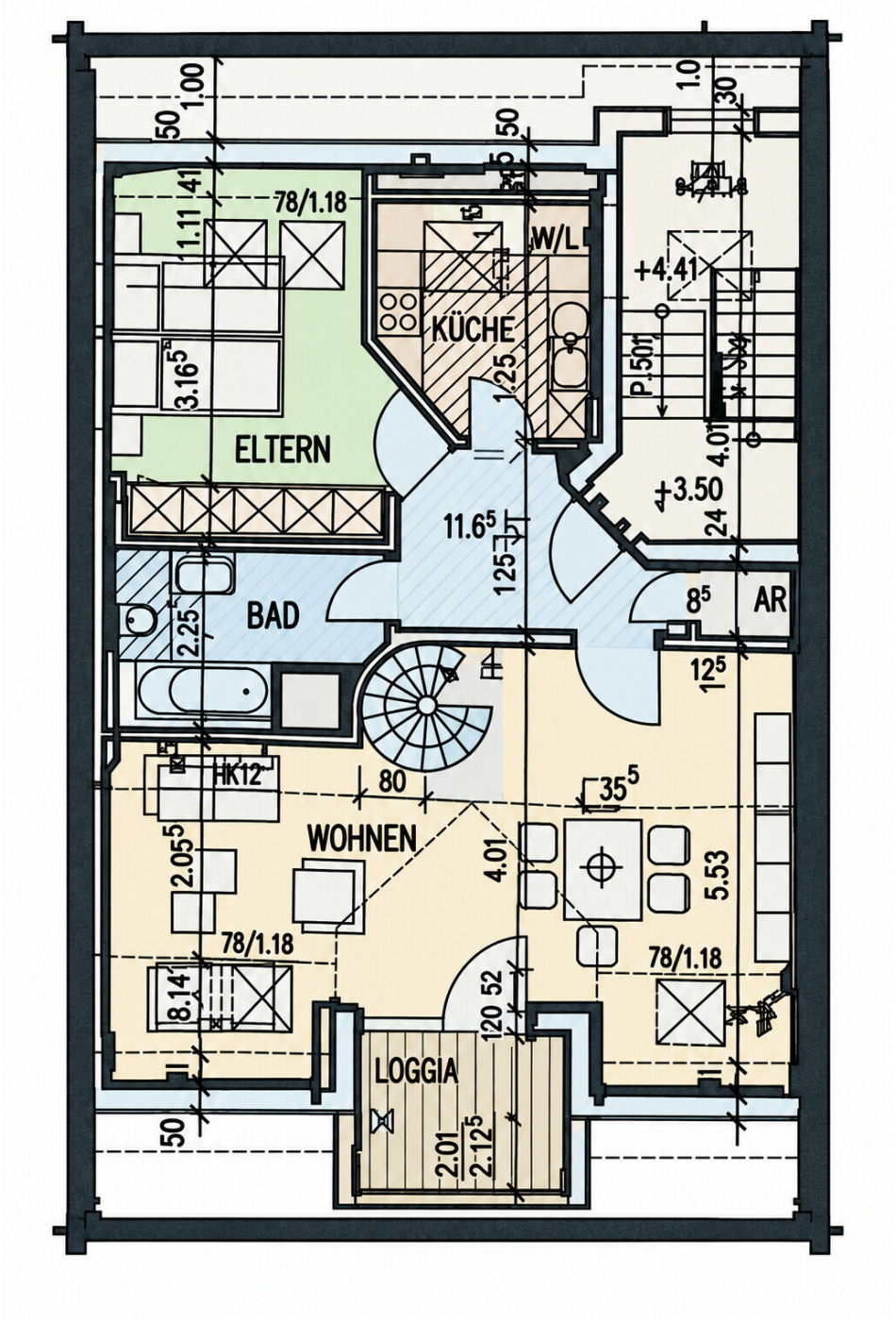
Aussenansicht

IMMOBILIEN
HAMBURGER

Grundriss



Grundriss DG



Grundriss 2. OG

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.