

# Exposé

## Wohnung in Schwerte

**Bezugsfrei, barrierearm - und frisch renoviert**



Objekt-Nr. OM-307583

### Wohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:  
Aaron Bach  
Telefon: 0231 9772315

58239 Schwerte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Für Eigennutzer oder Kapitalanleger: 53 m<sup>2</sup>, von Grund auf renoviert, bezugsfrei – und im Herzen von Schwerte.

Die sehr helle Wohnung im 2. Stock erreicht man barrierefrei mit dem Aufzug oder durch das kürzlich renovierte Treppenhaus mit viel Tageslicht.

Vom kleinen Flur, der jedoch groß genug ist für Garderobe, Schuhschrank und mehr geht es in die einzelnen Räume. Zur Linken befindet sich die Küche. Mit ca. 8m<sup>2</sup> ist sie eher eine Kochküche, bietet jedoch durchaus Platz für einen Esstresen oder einen kleinen Tisch.

Platz für einen großen Esstisch gibt es im gut 20 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer - und natürlich für eine Sitz- oder Lounge-Ecke vor dem Doppelflügel-Fenster mit Weitblick. Von hier geht es auch auf die kleine Loggia. Sie hat eine Süd-Ost-Ausrichtung, ist also der perfekte Ort für ein sonniges Frühstück. Selbst bei Regen und Wind sitzt man hier trocken und geschützt an der frischen Luft.

Das Schlafzimmer bietet mit ca. 13m<sup>2</sup> gut Stellfläche – bei Bedarf könnte hier sicher eine Arbeitsecke mit Schreibtisch eingerichtet werden. Durch das große Fenster kommt viel Licht, denn es gibt keine direkt gegenüberliegende Bebauung.

Der Eingangstür gegenüber liegt das schöne, von Grund auf renovierte Badezimmer mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2024 komplett von Meisterbetrieben renoviert.

Elektrik: Unterverteilung, Steuerung der elektrischen Fußbodenheizung, Steckdosen, Schalter und Türsprechanlage neu.

Böden: Vinyl in moderner Holzoptik in allen Wohnräumen, großzügige Optik, pflegeleicht.

Wände: In allen Wohnräumen neu verputzt und gestrichen.

Türen: Stahlzargen geschliffen und gestrichen, Türblätter und Drückergarnituren neu.

Bad: Von Grund auf renoviert. Waschbecken, WC und Dusche mit Glaswand neu inkl. aller Anschlüsse und Armaturen. Wände neu verputzt und verflies, Bodenfliesen neu. Waschmaschinen-Anschluss. Neues Heißwassergerät.

Fenster: Die Kunststoff-Fenster wurden 2016 eingebaut.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Keller.

Das Grundstück der Eigentümergemeinschaft verfügt insgesamt über eine Größe von 3.230m<sup>2</sup> und ist mit 5 Gebäuden bebaut. Der Miteigentumsanteil der angebotenen Wohnung beträgt 101/10.000. Zusatzeinnahmen durch vermietetes Gemeinschaftseigentum liegen momentan bei gut 200 Euro jährlich.

## Lage

Zentraler geht es kaum. Vom Haus, das in einer Tempo-30-Zone liegt, ist die Fußgängerzone von Schwerte in wenigen Schritten erreicht. Hier findet man alles, was man zum täglichen Leben braucht – und Einiges darüber hinaus. Auch Apotheken und Ärzte sind quasi um die Ecke. Zum Bahnhof ist es nicht weit, und mit einem kleinen Spaziergang ist man an der Ruhr.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Bad 2

# Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



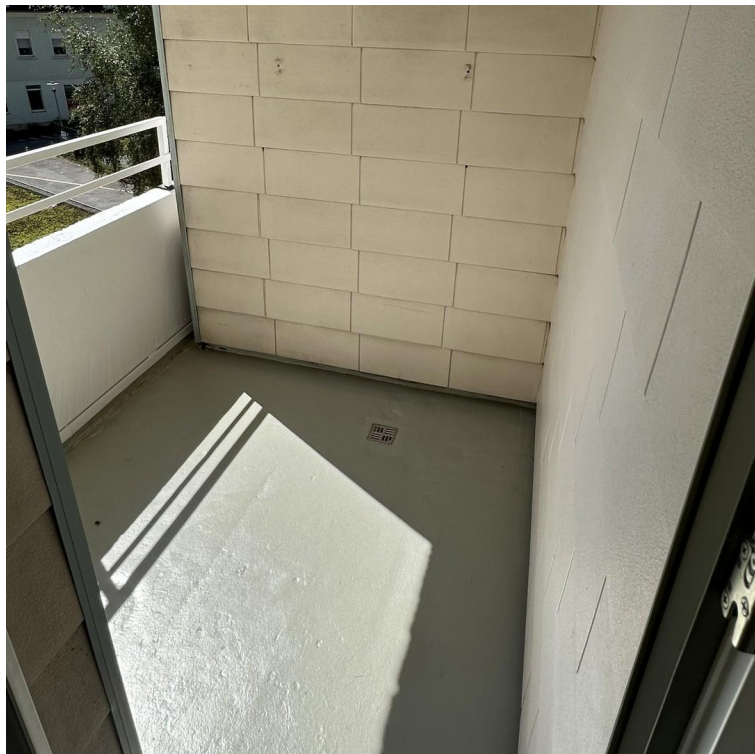
Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

