

Bin im Garten

58239 Schwerte / Villigst, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-001811



Wohnfläche ca.: **212 m²** - Zimmer: **10** - Kaufpreis: **475.000 EUR**



Bin im Garten

Objekt ID	MM-001811
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	58239 Schwerte / Villigst Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	212 m ²
Nutzfläche ca.	32 m ²
Vermietbare Fläche ca.	58 m ²
Grundstück ca.	600 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1987
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	3,98% inkl. MwSt.
Kaufpreis	475.000 EUR



Objektbeschreibung

Ihr Immobilienmakler aus Bochum präsentiert Ihnen dieses wunderschöne freistehende Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im sehr beliebten Stadtteil Schwerte-Villigst.

Auf über 150 m² Wohnfläche können Sie sich mit Ihrer Familie ideal verwirklichen. Die Immobilie aus dem Jahr 1987 befindet sich einem sehr guten Zustand und kann je nach Raumbedarf ohne großen Aufwand bezogen werden.

Von der mit einem modernen Glasdach geschützten Eingangstür aus edlem Holz erreichen Sie über das gemeinsame Treppenhaus die Hauptwohnung im Hochparterre, die Wohnung im ersten Obergeschoss sowie die Einliegerwohnung im Souterrain.

Die Hauptwohnung bildet mit 92,45 m² die größte Einheit. Von der Diele aus erreichen Sie geradeaus ein Kinderzimmer und die große Küche, die Ihnen viel Platz für eine moderne Küchenzeile bietet. Sowohl von der Küche als auch von der Diele können Sie den großzügigen Wohn- und Essbereich betreten. Schon beim Betreten dieser Räumlichkeiten öffnet sich der Blick durch die großen Panoramafenster auf den wunderschön gepflegten Garten mit Beeten, einem Teich mit künstlich angelegtem Bachlauf und einem Gartenhaus. Verbringen Sie mit Ihrer Familie viel Zeit auf der großen Sonnenterrasse, die mit ihrer Ausrichtung nach Süden viele Sonnenstunden bietet oder auf der kleinen Gartenterrasse im oberen Teil des Grundstücks

Die Wand zwischen Küche und Essbereich kann entfernt werden, so dass ein kommunikativer Essplatz für die ganze Familie entsteht. Zusätzlich ist hier der Einbau eines Kaminofens möglich. Der entsprechende Schornstein ist vorinstalliert.

Auf der rechten Seite der Diele erreichen Sie über einen kleinen Garderobebereich das helle Gäste-WC. Die Garderobe bietet ausreichend Platz für Jacken und Mäntel. Zusätzlich ließe sich in der Diele ein moderner Einbauschränk installieren.

Linksseitig gelangt man durch die Diele in den optisch separierten Schlaf- und Badezimmerbereich. Im großen Schlafzimmer haben Sie ausreichend Platz für ein Kingsize Bett und einen vier Meter breiten Kleiderschränk.

Das helle Tageslichtbadezimmer wurde bereits saniert. Anstelle der ursprünglichen Badewanne wurde eine große begehbare Dusche mit Glaswänden installiert.

Die ca. 60 m² zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss verfügt über einen sehr großen Wohn- und Essbereich und einen großzügigen Balkon mit Südausrichtung. Dieser bietet einen wunderschönen und unverbaubaren Blick auf die umliegende Natur.

Sämtliche Anschlüsse und Platz für eine moderne Einbauküche sind vorhanden. Einbauschränke unter den Schrägen bieten viel zusätzlichen Stauraum.

Die Diele verbindet den Wohnbereich und einen weiteren Raum, der zum Beispiel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann. Dieses Zimmer ist mit einem begehbaren Schränk ausgestattet und bietet Ihnen einen Panoramablick über ganz Schwerte bis hin zur Ruhr. Das helle und moderne Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken.

Eine Umwandlung der Nutzfläche zu Wohnfläche ist problemlos möglich.

Im Souterrain des Hauses erwartet Sie die dritte Wohneinheit. Auf insgesamt 58 m² verteilen sich



Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbadezimmer und Diele. Der gepflasterte Bereich vor dem Wohnzimmer kann auf Wunsch ideal als Terrasse für diese Wohnung genutzt werden.

Mehrere Kellerräume sowie die gemeinsame Waschküche mit Trockenraum komplettieren die Nutzfläche im Untergeschoss.

Im gesamten Haus wurden helle Fliesen zur optimalen Wärmeleitung der Fußbodenheizung verlegt.

Die Immobilie ist ein wahres Multitalent. Sie eignet sich durch die abgeschlossenen Einheiten ideal als Mehrgenerationenhaus für die Großfamilie mit vielen Kindern, das Oma und Opa mitbewohnen können. Auch für kleine Familien ist das Haus aufgrund der hervorragenden Vermietungsmöglichkeit der weiteren Wohnungen geeignet.

Ausstattung

- Baujahr 1987
- 600 m² Grundstück mit wunderschön angelegtem Garten mit Bachlauf, Teich, Gartenhaus und 2 Sonnenterrassen
- 3 abgeschlossene Einheiten möglich, Einliegerwohnung im Souterrain ist derzeit vermietet
- 1 Garage, 2 Stellplätze

- Elektro-Fußbodenheizung
- Lagerraum für Gartengeräte

- Badsanierung im EG im Jahr 2010
- Elektrosanierung DG im Jahr 2019
- letzte Sanierung DG im Jahr 2019

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauchsausweis



Gültig bis	09.08.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1987
Primärenergieträger	Strom
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C

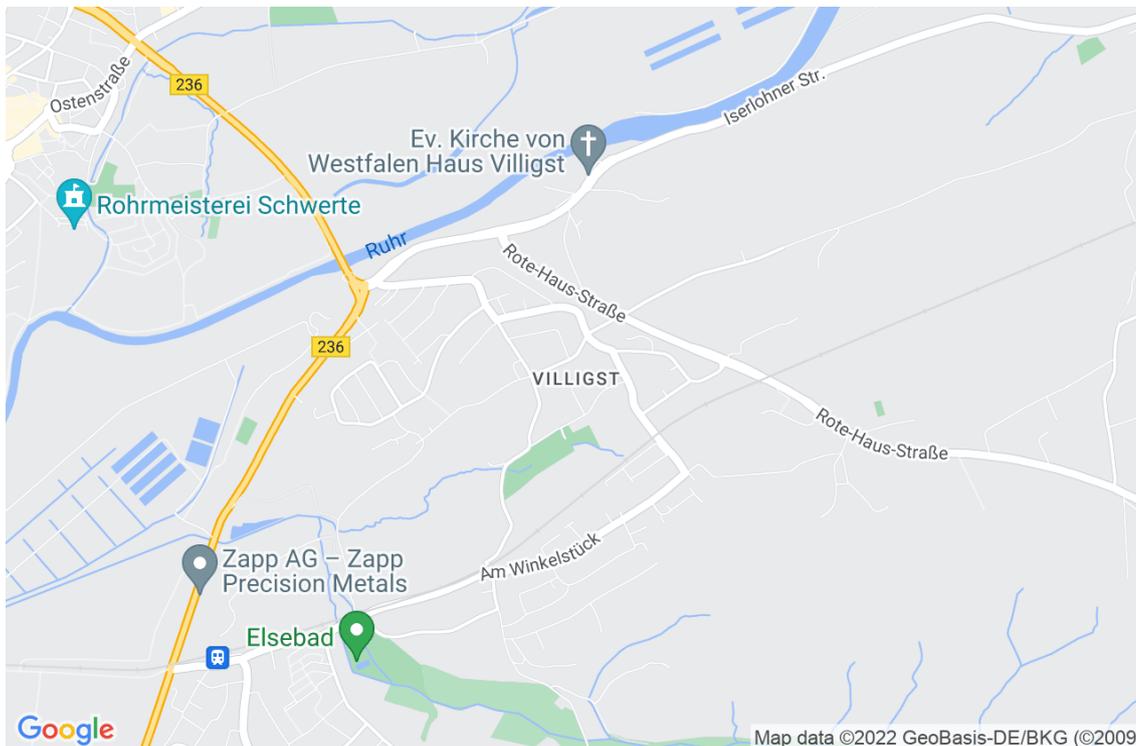


Lage

Die gepflegte Immobilie befindet sich im beliebten Schwerter Stadtteil Villigst. Umgeben von viel Grün befindet sie sich in absolut ruhiger und unverbaubarer Lage am Rande eines Landschaftsschutzgebiets nahe des Elsebachs. Das Freibad Elsebad befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld und sind zu Fuß zu erreichen.

Ebenso gut erreichbar ist der Bahnhof Ergste, von dem aus Sie den Dortmunder Hauptbahnhof problemlos in 30 Minuten erreichen.

Grundschulen und Kindergärten finden Sie im unmittelbaren Umfeld der Immobilie. Weiterführende Schulen befinden sich in Schwerte, wenige Autominuten entfernt.





Gartenansicht



Gartenansicht



Terrasse



Blick in den Garten



Gartenhaus



Sitzecke Garten





Wohn- und Essbereich



Essbereich



Wohnbereich



Küche



Schlafzimmer



Arbeitszimmer





Gäste WC - Erdgeschoss



Badezimmer - Erdgeschoss



Dachgeschoss



Zimmer - Dachgeschoss



Badezimmer - Dachgeschoss



Badezimmer - Dachgeschoss





Badezimmer - Dachgeschoss



Loggia Dachgeschoss



Loggia Dachgeschoss



Garten



Garten



Garten





Eingang



Grundriss

Souterrain



Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Dachgeschoss

