

## Top gepflegte junge Wohnung mit großem Balkon zu den Ruhrwiesen für Kapitalanleger



Objektkennung 262

**Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagment**  
Rosemeyerstraße 6, 44139 Dortmund



## Eckdaten

Baujahr:	2015	Gäste-WC vorhanden:	Nein
Zimmer:	2,5	Keller:	Ja
Wohnfläche:	ca. 82,03 m <sup>2</sup>	Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Nutzfläche:	ca. 10 m <sup>2</sup>	Stellplatzanzahl:	1
Verfügbar ab:	n. Absprache	Balkon vorhanden:	Ja
Heizungsart:	Fernwärme	Anzahl Schlafzimmer:	1
Etagenanzahl:	3	Barrierefrei:	Ja
Etage:	1	Vermietet:	Ja
Letzte Modernisierung:	2022	Hausgeld:	280,00 €
Zustand:	Gepflegt	Stellplatzkaufpreis:	0,00 €
Anzahl Badezimmer:	1	Kaufpreis:	265.000,00 €
Einbauküche vorhanden:	Ja		

## Käuferprovision

2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.

## Provisionshinweis

Die Courtage von 2,38 % incl. gesetzl. MwSt. je vom Käufer und Verkäufer in gleicher Höhe vom unterzeichneten notariellen Kaufpreis ist zahlbar sofort und ohne Abzug.

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co KG immobilienmanagement eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,38% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte Erdgeschosswohnung mit Nähe zu den Ruhrwiesen ist erst in 2015 erbaut worden. Aus einem Altbestand mit Kernsanierung und Anbau entstand diese komfortable Wohnung in einem 7 Parteien Haus (Aufzug vorhanden) mit großzügigem Süd-West Balkon (20 qm) zum Relaxen.

Die 2,5 Zimmer mit hellem Eichenparkett ausgelegt, beherbergen ein großes Schlafzimmer, einen Wohn-Essbereich mit moderner offener Küche.

Im lichtdurchfluteten Schlafbereich ist genügend Platz für ein Doppelbett, Schrank, Schreibtisch und Sitzmöglichkeit, je nach Wunsch.

Das moderne Badezimmer mit begehbare bodentiefer Dusche und allerlei Hightech-Elektronik lässt keine Wünsche offen.

Im Eingangsbereich ist des Weiteren eine Abstellkammer für Putzmittel und Staubsauger vorzufinden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein separater Kellerraum, Platz für Waschmaschine und Trockner mit eigenem Zähler und ein Außenstellplatz für den PKW.

Die Wohnung ist zur Zeit vermietet, Mieteinnahme 9336 €/anno.

Die Wohnung kann als Kapitalanlage genutzt werden.

## Ausstattung

Balkontür: Hebe-Schiebe-Anlage  
Fußbodenheizung durch Fernwärmeheizung  
elektrische Rollläden überall  
modernes Bad mit hochwertigen Fliesen, begehbare Dusche  
Eichenparkett  
Kellerraum  
Waschküchenplatz  
Außenstellplatz

## Lagebeschreibung

Fußläufig ist das Zentrum von Schwerte gut erreichbar, so dass Besorgungen des täglichen Bedarfs, aber auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe zu finden sind.

Da die Wohnung an den Ruhrwiesen liegt, ist für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Joggen oder einfaches Wandern eine gute Voraussetzung gegeben.

Die A1 ist in 10 Minuten erreichbar, der Hauptbahnhof in 5 Minuten.  
in 2 Minuten fußläufig der Bus.



## Sonstiges

Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

WIR NEHMEN NUR SCHRIFTLICHE ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEN  
AUSKÜNFTE (NAME, ADRESSE, TELFONNUMMER) ENTGEGEN UND  
BEANTWORTEN DIESE GERNE UND UMGEHEND!!

Die Courtage von 2,38 % incl. gesetzl. MwSt. von Käuferseite bezieht sich auf den notariell unterzeichneten Kaufpreis und ist dann fällig sofort und ohne Abzug.

Hinsichtlich des Objektes ist die Firma Fr. Fr. Weicken GmbH & Co. KG immobilienmanagement auf die Auskünfte der Verkäufer, Vermieter, Verpächter, Bauherren, Bauträger und Behörden angewiesen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Darüber hinaus können wir für die Objekte keine Gewähr übernehmen und für die Bonität der Vertragspartner nicht haften.





80e4aa64-bca3-49b2-b881-a724c1066c0f



Küchenbereich





Küchenzeile



IMG\_3088





Wohn-Esszimmer



IMG\_3091





Esszimmer



Entrée





Schlafzimmer



IMG\_3081





bodentiefe Dusche



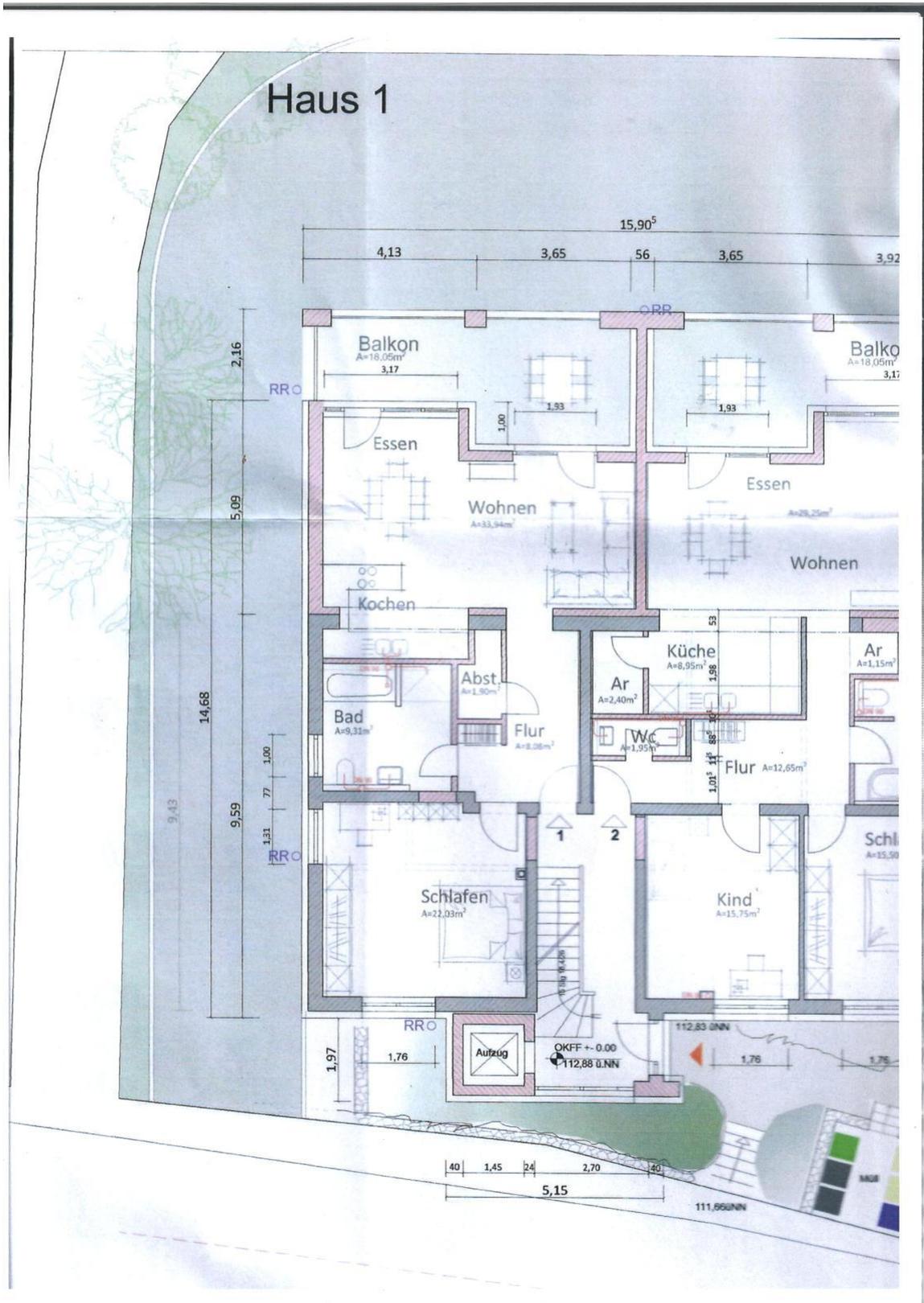
4d81ec81-0702-4ca1-8710-a8d67e0e9718





BAD





20250205094144\_00001

