ARDEY
Immobiliengesellschaft mbH

OBJEKT 5428

# Schwerte-Westhofen: Charmantes und familienfreundliches EFH mit tollem Grundstück!

58239 SCHWERTE

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE

## Eckdaten

| | |
|---|---|
| Baujahr: | 1870 |
| Zimmer: | 5 |
| Wohnfläche: | ca. 154,00 m² |
| Grundstücksfläche: | ca. 417,00 m² |
| Kellerfläche: | ca. 80,00 m² |
| Denkmalschutzobjekt: | Ja |
| Verfügbar ab: | nach Absprache |
| Zustand: | Modernisiert |
| Badezimmer: | 2 |
| Gäste-WC vorhanden: | Nein |
| Keller: | Ja |
| Terrasse vorhanden: | Ja |
| Swimmingpool vorhanden: | Ja |
| Energieausweis: | Nicht benötigt |

## Kaufpreis

448.000,00 €

## Käuferprovision

Keine zusätzliche Provision!

## Hinweis

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dem Käufer gegenüber entsteht keine Maklerprovision. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## Ansprechpartner

Philipp Arend
T: +49 231 5450420
philipp.arend@ardey.de

## Objektbeschreibung

Bei diesem außergewöhnlichen Immobilienangebot handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienhaus, dass ca. im Jahre 1870 auf einem ca. 417 m² großem Grundstück erbaut wurde.

Die besonderen äußerlichen architektonischen Merkmale von diesem charmanten Altbau sind z.B. die imposante Bruchsteinfassade und die baujahrtypischen Sprossenfenster. Diese beiden Gewerke stehen auch unter Denkmalschutz, was steuerlich für die Eigentümer sehr interessant sein könnte.

Alle anderen Gewerke stehen nicht unter Denkmalschutz; gleichwohl haben die Eigentümer im Zuge ihrer aufwendigen Renovierungen immer darauf geachtet den ursprünglichen Charme der damaligen Architektur auch bei zu behalten. Das lässt sich z.B. an der alten, massiven Haustür, den schönen Innentüren, den hohen Decken und dem massiven Parkettboden erkennen.

Insgesamt verfügt das Haus über ca. 154 m² Wohnfläche, die sich auf 5 Zimmer, 2 Bäder, eine große, offene Küche und diverse Flure aufteilen. Darüber hinaus steht den Bewohnern noch eine sehr großzügige Nutzfläche von ca. 80 m² zur Verfügung, die sich im Keller des Hauses befindet und sich in diverse Keller-/ Hauswirtschaftsräume sowie eine Sommerküche mit direktem Zugang zum Garten aufteilt.

In technischer Hinsicht wurde das Haus in den Jahren zwischen 2003 und 2005 umfangreich renoviert, d.h. seinerzeit wurden alle Leitungssysteme, die Elektrik, die Fenster und die Bäder erneuert. Zu den weiteren, besonderen Ausstattungsmerkmalen gehören ein Kaminofen und ein Swimmingpool, der sich in dem sehr schön angelegten Garten befindet. Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung (Baujahr 2004), die ebenfalls für die Warmwasseraufbereitung zuständig ist.

## Lage

Diese besondere Immobilie liegt in einer kleinen Seitenstraße des Ortsteil Westhofen, der zu der Stadt Schwerte gehört und sich in ca. 4 km Entfernung von der Schwerter Innenstadt befindet.

Der ruhig und beschaulich gelegene Ortsteil Westhofen verfügt über ein eigenes, kleines Ortszentrum in dem es diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebensbedarfes, sowie Ärzte und Apotheken gibt. Im fußläufigen Wohnumfeld finden Familien mit Kindern Kindergärten, Tagesmütter-Einrichtungen und Grundschulen. Rund um die Innenstadt befinden sich einige weiterführenden Schulen sowie diverse Restaurants, Cafés, Banken Geschäfte und kulturellen Einrichtungen.

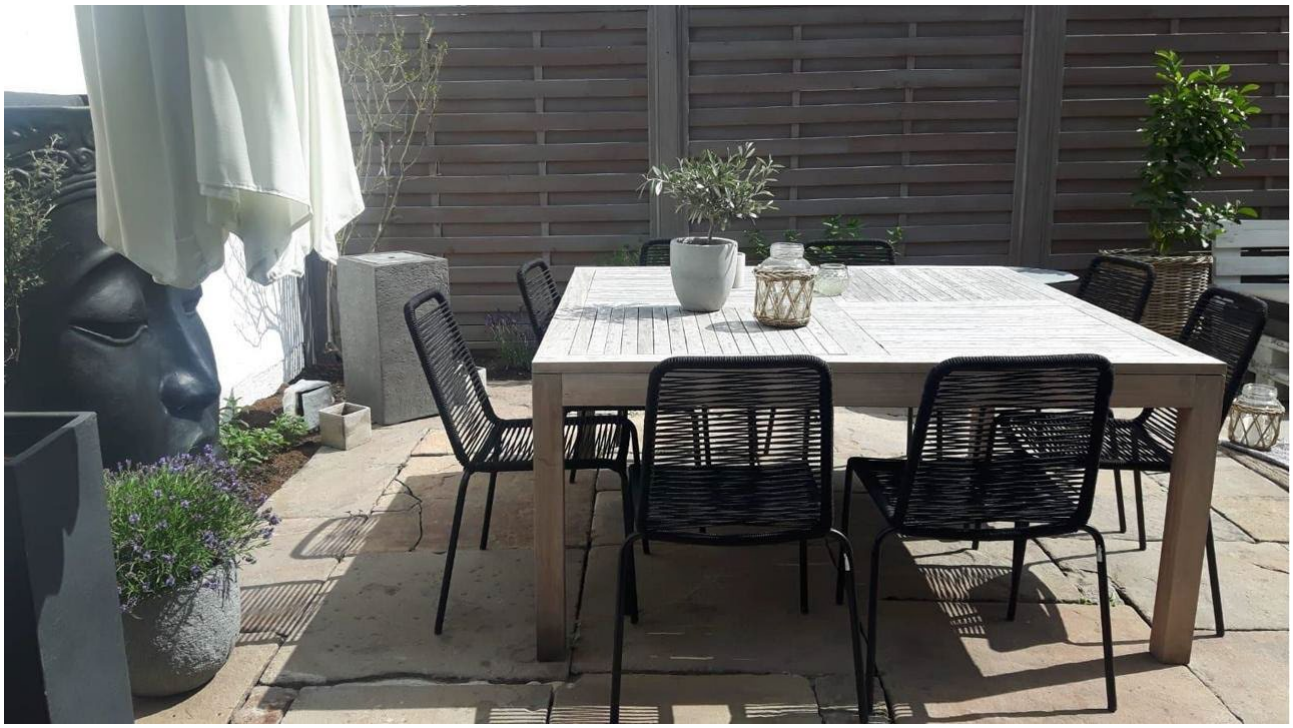
Im erweiterten Wohnumfeld stehen den Anwohnern eine Vielzahl von großzügigen Grünflächen zur Verfügung, die gerade bei passionierten Spaziergängern und Freizeitsportlern sehr beliebt sind.

Die Innenstadt von Dortmund, der größten Ruhrgebietsmetropole, ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr, als auch mit dem PKW zügig und bequem zu erreichen.

## Sonstiges

"Eine sehr schöne, charmante und familienfreundliche Immobilie in ruhiger Wohnlage, die sich zudem noch technisch und substanziell in einem sehr guten Zustand befindet."

Blick in den Garten



Terrasse

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Diele

Offene Küche mit Essbreich

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Offene Küche

Essbereich

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Wohnbereich

Badezimmer

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Schlafzimmer

Schlafzimmer

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Badezimmer

Haustechnik

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

Waschküche

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

**Kreis Unna**
**Katasteramt**

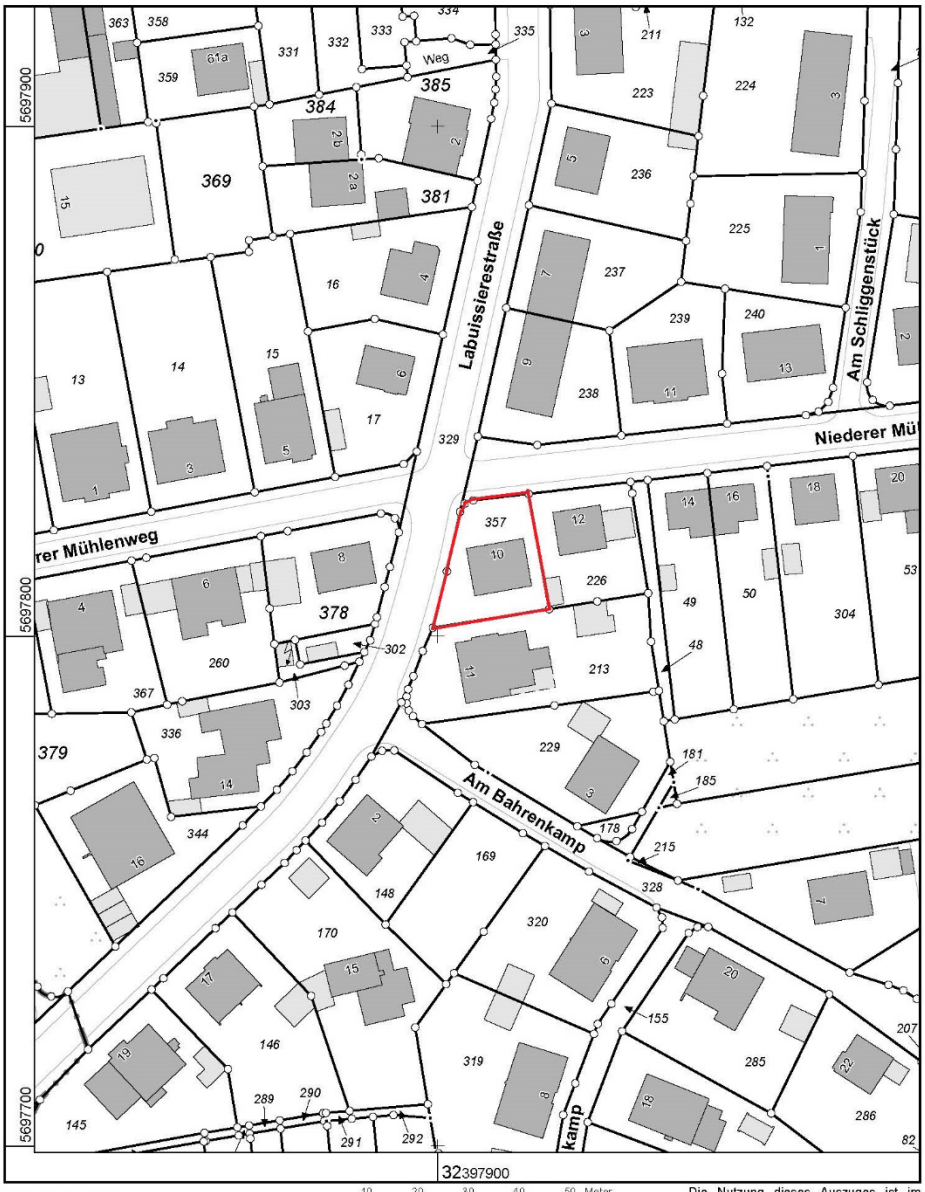
Zechenstraße 51
59425 Unna

Flurstück: 357
Flur: 5
Gemarkung: Westhofen
Niederer Mühlenweg 10, Schwerte

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurkarte NRW 1 : 1000**

**Erstellt:** **22.11.2023**




Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

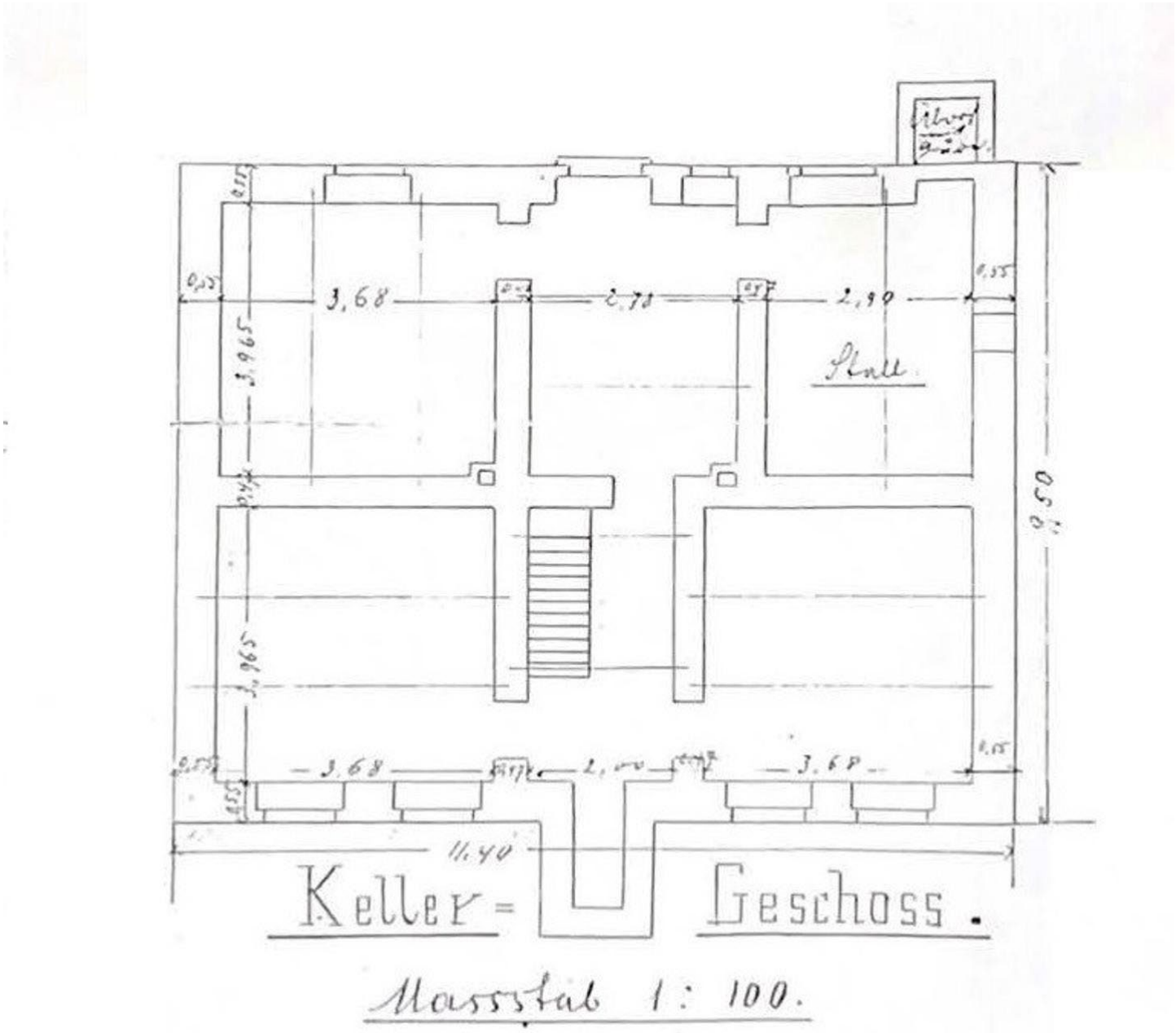
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Lageplan


**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/


EXPOSE

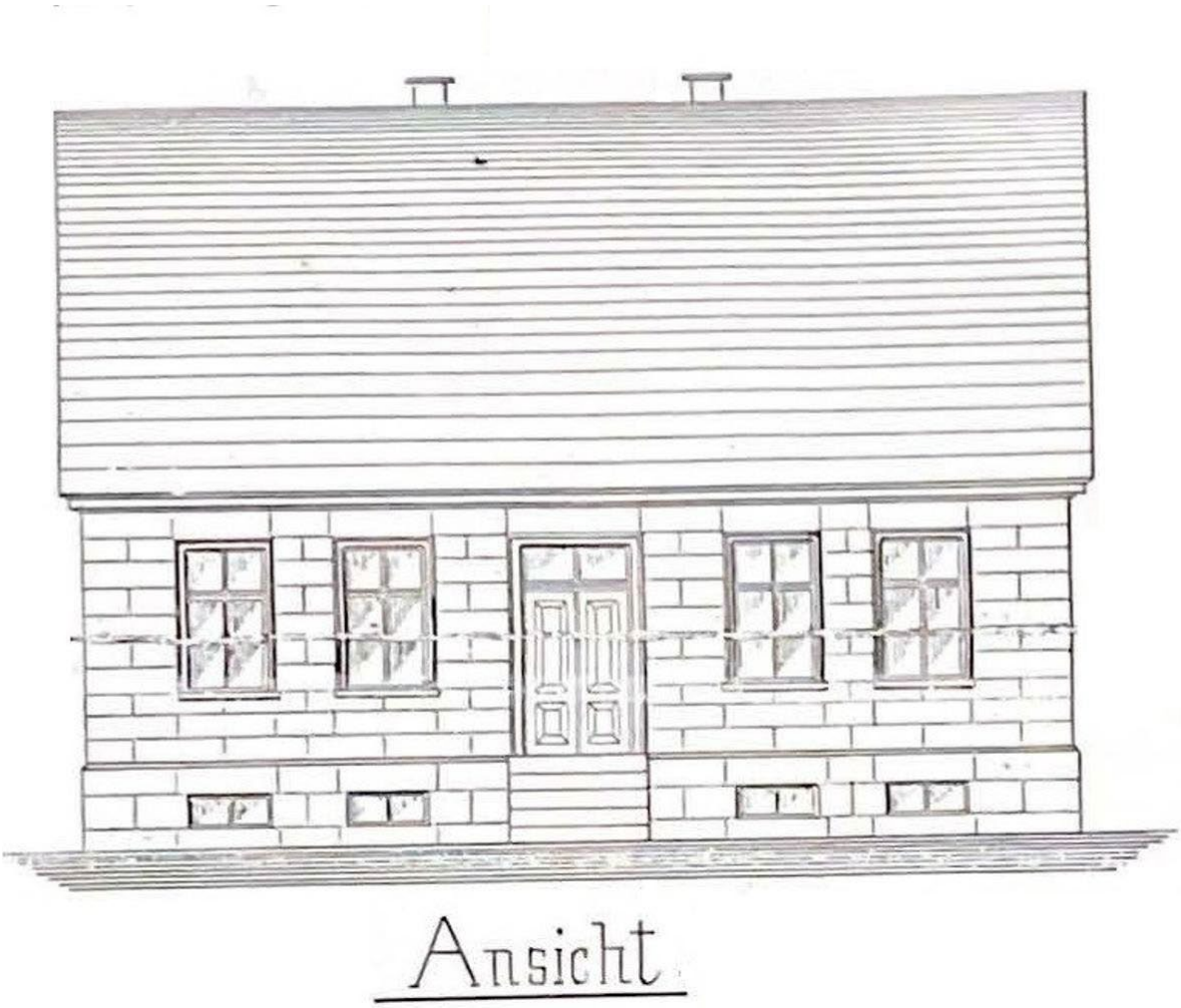



Kellergeschoss

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

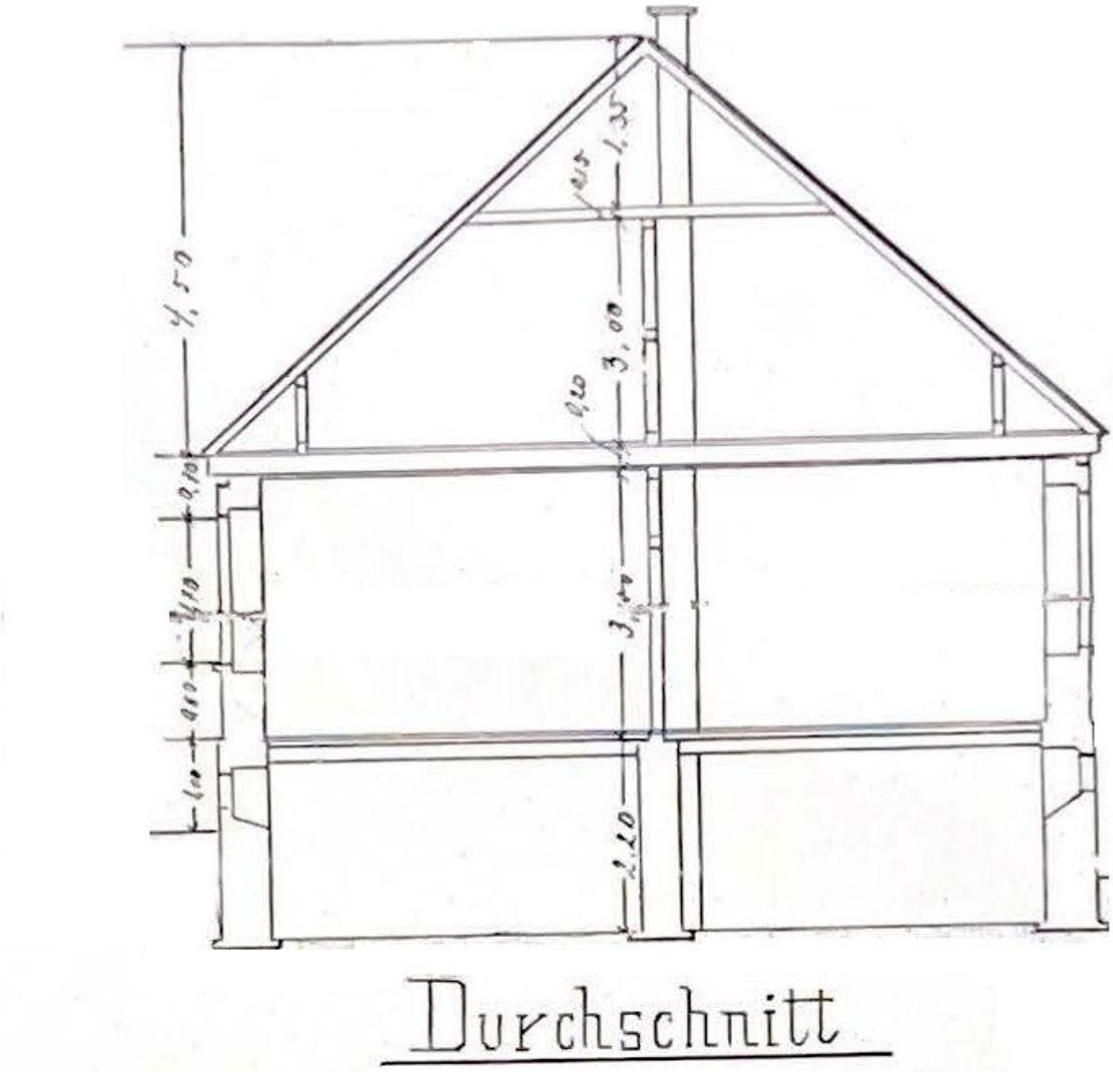
EXPOSE




Ansicht Haus

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/




Schnitt

**Ardey Immobilien GmbH**

Saarlandstr. 118a │ 44139 Dortmund
Tel.: 0231/545042-0 │ Fax: 0231/545042-0
immobilien@ardey.de │ www.ardey-immobilien.de/

EXPOSE