

Exposé

Einfamilienhaus in Swisttal

Exklusives Wohnen am Schloß-Miel



Objekt-Nr. OM-306688

Einfamilienhaus

Verkauf: **860.000 €**

53913 Swisttal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.039,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	356,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Fakten sprechen für sich:

- 356 m² Wohnfläche
- über 1.000 m² Grundstück
- 11 Zimmer
- 4 Bäder
- Voll unterkellert
- Teilsaniert in 2017+2021

In dieser Immobilie finden Sie reichlich Raum für Ihre Wohnideen.

Es bieten sich außerdem verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten an:

- als großzügiges Wohnhaus
- als Mehrgenerationen-Haus
- als große WG
- als Kombination aus Lebens- und Arbeitsraum
- als Untervermietung Air B&B (ca. 12% Rendite bei 50% Auslastung)

Ein Exposé können Sie sich direkt auf dieser Seite herunterladen bzw. ausdrucken.

Ausstattung

Wohnkomfort für höchste Ansprüche ist gewährleistet:

- Fußbodenheizung, raumgenau steuerbar/programmierbar
- Großer Wintergarten mit offenem Kamin
- Wohnzimmer mit offenem Marmor-Kamin
- neuwertige maßgefertigte Nobilia Einbauküche
- neue Glas-Sauna
- neues Heimkino
- neuer Party- und Barbereich
- Außenpool
- 7 Pers. Jacuzzi im Garten
- Doppelgarage
- großzügiger Hauswirtschaftsraum...

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Dieses Haus und seine Möglichkeiten sind schwer zu beschreiben. Am besten schauen Sie es sich an! Besichtigungstermine kann man gern nach einem Nachweis der Finanzierbarkeit Ihrerseits vereinbaren.

Ich bitte von Makleranrufen abzusehen, da es keinen Maklerauftrag geben wird! Danke für Ihr Verständnis!

Lage

1978 in Massivbauweise errichtet, wurde das Haus 2017 umfangreich modernisiert. Kellerausbau mit Sauna, Heimkino und Partyarea erfolgte zusammen mit Einbau der Fußbodenheizung und der hochwertigen BOSCH Gasbrennwerttherme im Jahr 2021.

Durch die besondere Dachkonstruktion (Hamburger Dach) gibt es im Obergeschoß keine Dachschrägen.

Das Objekt befindet sich in sehr gutem Zustand und weist keinen Instandhaltungsstau auf. Hier können Sie einziehen und einfach "loswohnen".

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße direkt am Schloß Miel. Der Garten wird optisch durch den unmittelbar angrenzenden Golfplatz von Schloß Miel zur Parklandschaft erweitert.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	140,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

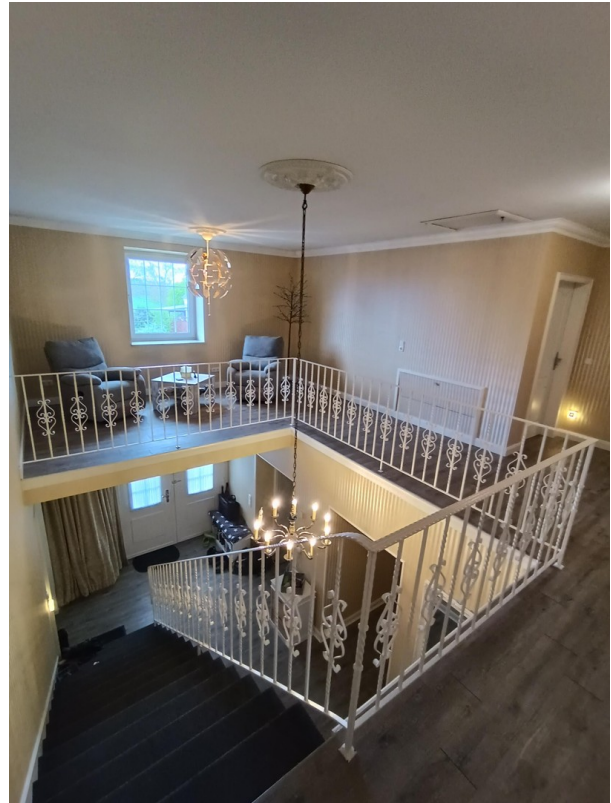


Blick in Garten und Golfplatz

Exposé - Galerie



Eingang



obere Empore



verglaster Teil Wintergarten

Exposé - Galerie



kleines Büro



Kaminraum

Exposé - Galerie



TV-Raum



Küche

Exposé - Galerie



Elternbad



Gäste WC

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Wannenbad OG

Exposé - Galerie



Keller Bar



Sauna

Exposé - Galerie



Fitness-Studio



Heizung

Exposé - Grundrisse



EFH Swisttal, DB

ÜBERSENDET VON
Uzeir Huskic
huskic-immobilien@gmx.de

ERSTELLT AM
2022-09-17

STANDORT
Weiherstraße 27
53913 Swisttal
Nordrhein-Westfalen
Deutschland



Stockwerke 3	Räume 11	Badezimmer 4
------------------------	--------------------	------------------------

Exposé - Grundrisse

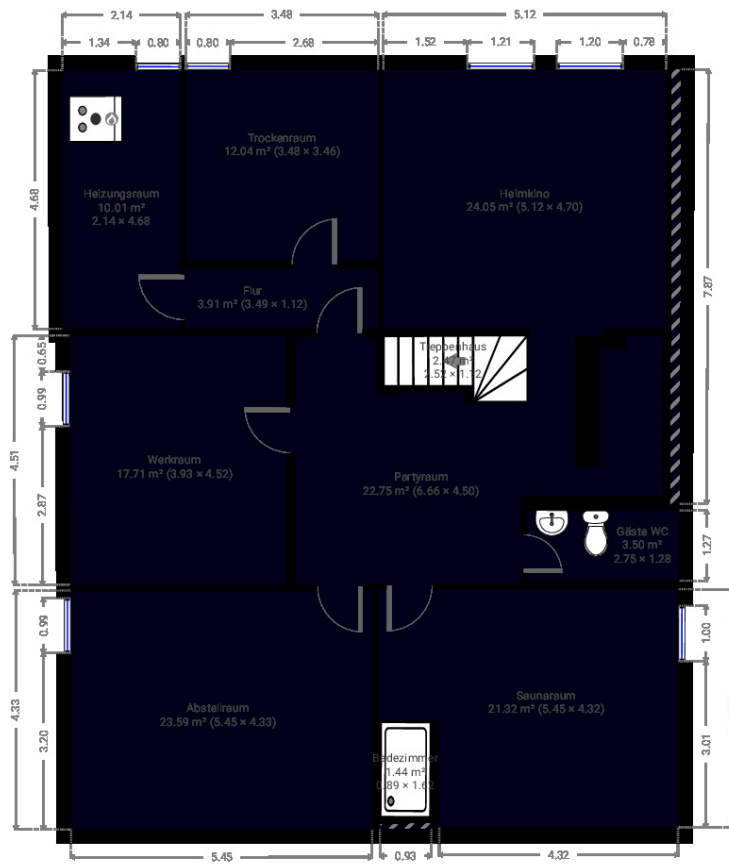
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11

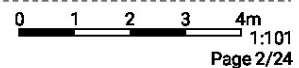


▼ Kellergeschoss

RÄUME: 2



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

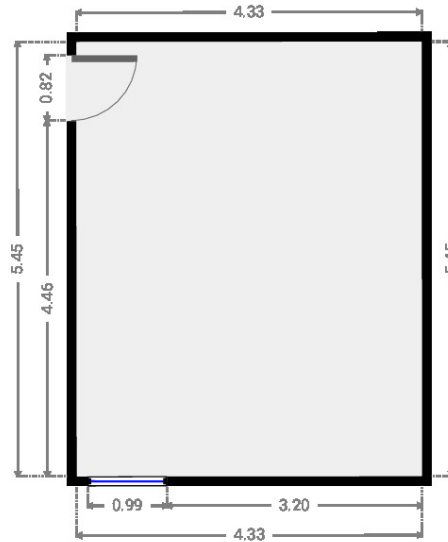
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



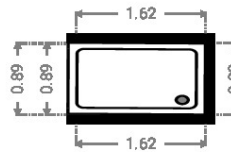
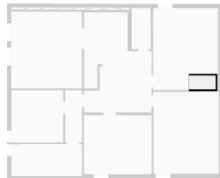
▼ Abstellraum Kellergeschoss

BREITE: 4.33 m · LÄNGE: 5.45 m
BEREICH: 23.59 m² · UMFANG: 19.56 m

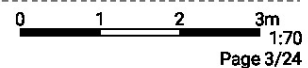


▼ Badezimmer Kellergeschoss

BREITE: 1.62 m · LÄNGE: 0.89 m
BEREICH: 1.44 m² · UMFANG: 5.02 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Page 3/24

Exposé - Grundrisse

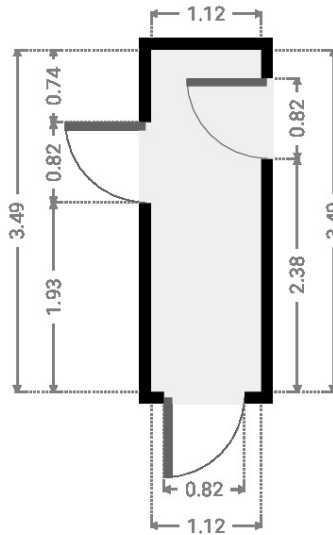
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



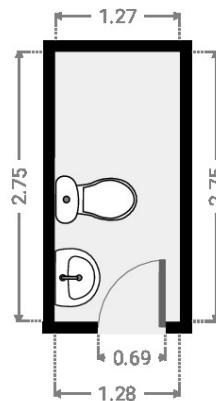
▼ Flur Kellergeschoss

BREITE: 1.12 m · LÄNGE: 3.49 m
BEREICH: 3.91 m² · UMFANG: 9.22 m

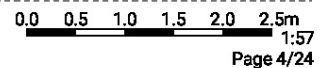


▼ Gäste WC Kellergeschoss

BREITE: 1.28 m · LÄNGE: 2.75 m
BEREICH: 3.50 m² · UMFANG: 8.05 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

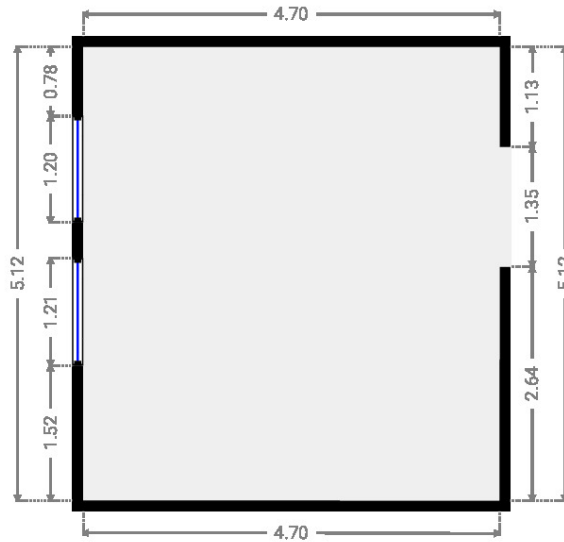
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



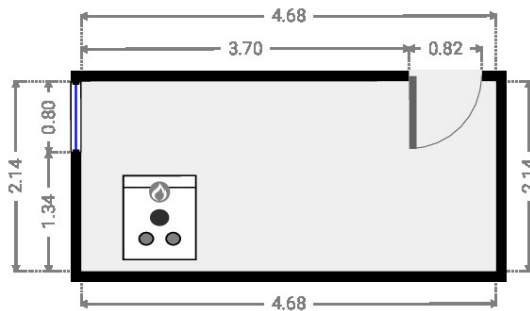
▼ Heimgkno Kellergeschoss

BREITE: 4.70 m · LÄNGE: 5.12 m
BEREICH: 24.05 m² · UMFANG: 19.64 m

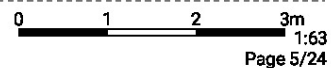


▼ Heizungsraum Kellergeschoss

BREITE: 4.68 m · LÄNGE: 2.14 m
BEREICH: 10.01 m² · UMFANG: 13.64 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

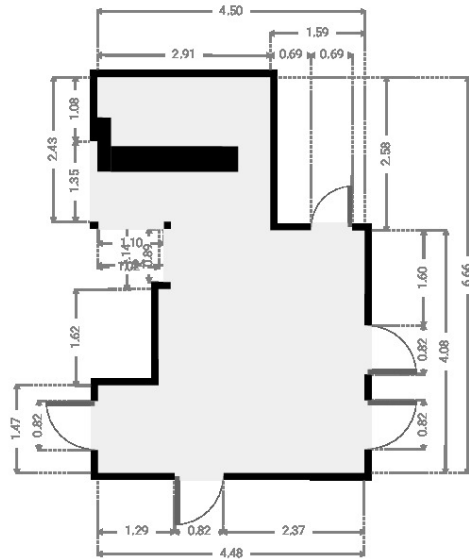
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



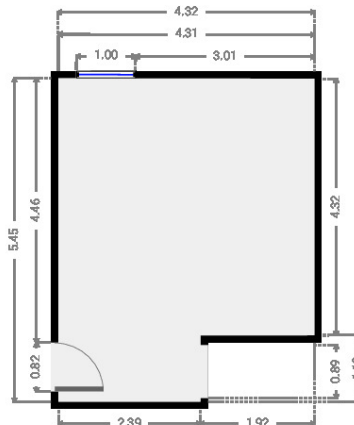
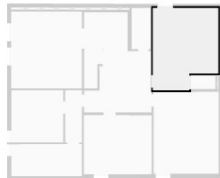
▼ Partyraum Kellergeschoss

BREITE: 4.50 m · LÄNGE: 6.66 m
BEREICH: 22.75 m² · UMFANG: 24.77 m

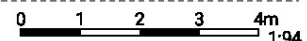


▼ Saunaraum Kellergeschoss

BREITE: 4.32 m · LÄNGE: 5.45 m
BEREICH: 21.32 m² · UMFANG: 19.51 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



1:94
Page 6/24

Exposé - Grundrisse

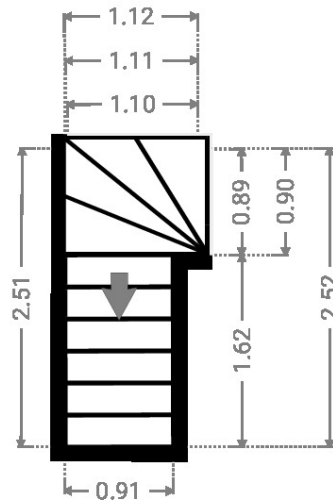
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



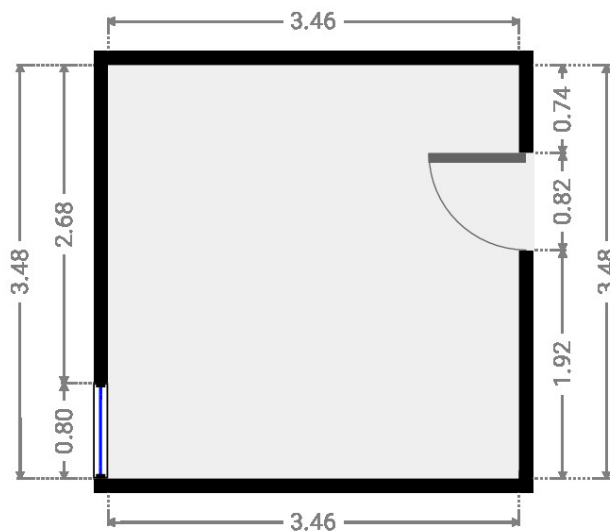
▼ Treppenhaus Kellergeschoss

BREITE: 1.12 m · LÄNGE: 2.52 m
BEREICH: 2.47 m² · UMFANG: 7.26 m

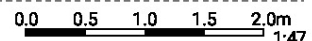


▼ Trockenraum Kellergeschoss

BREITE: 3.46 m · LÄNGE: 3.48 m
BEREICH: 12.04 m² · UMFANG: 13.88 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



1:47
Page 7/24

Exposé - Grundrisse

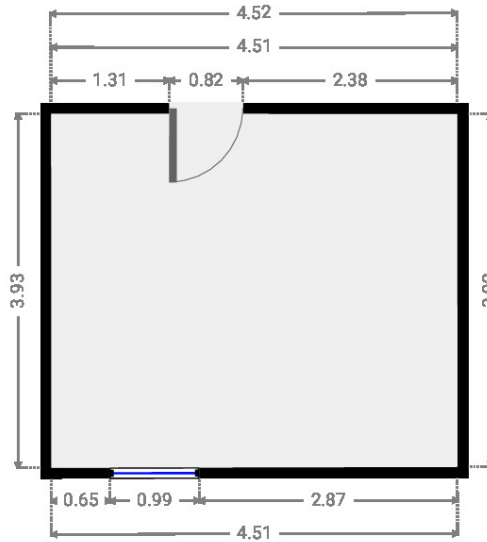
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11

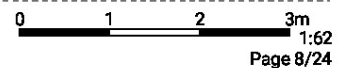


▼ Werkraum Kellergeschoss

BREITE: 4.52 m · LÄNGE: 3.93 m
BEREICH: 17.71 m² · UMFANG: 16.87 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

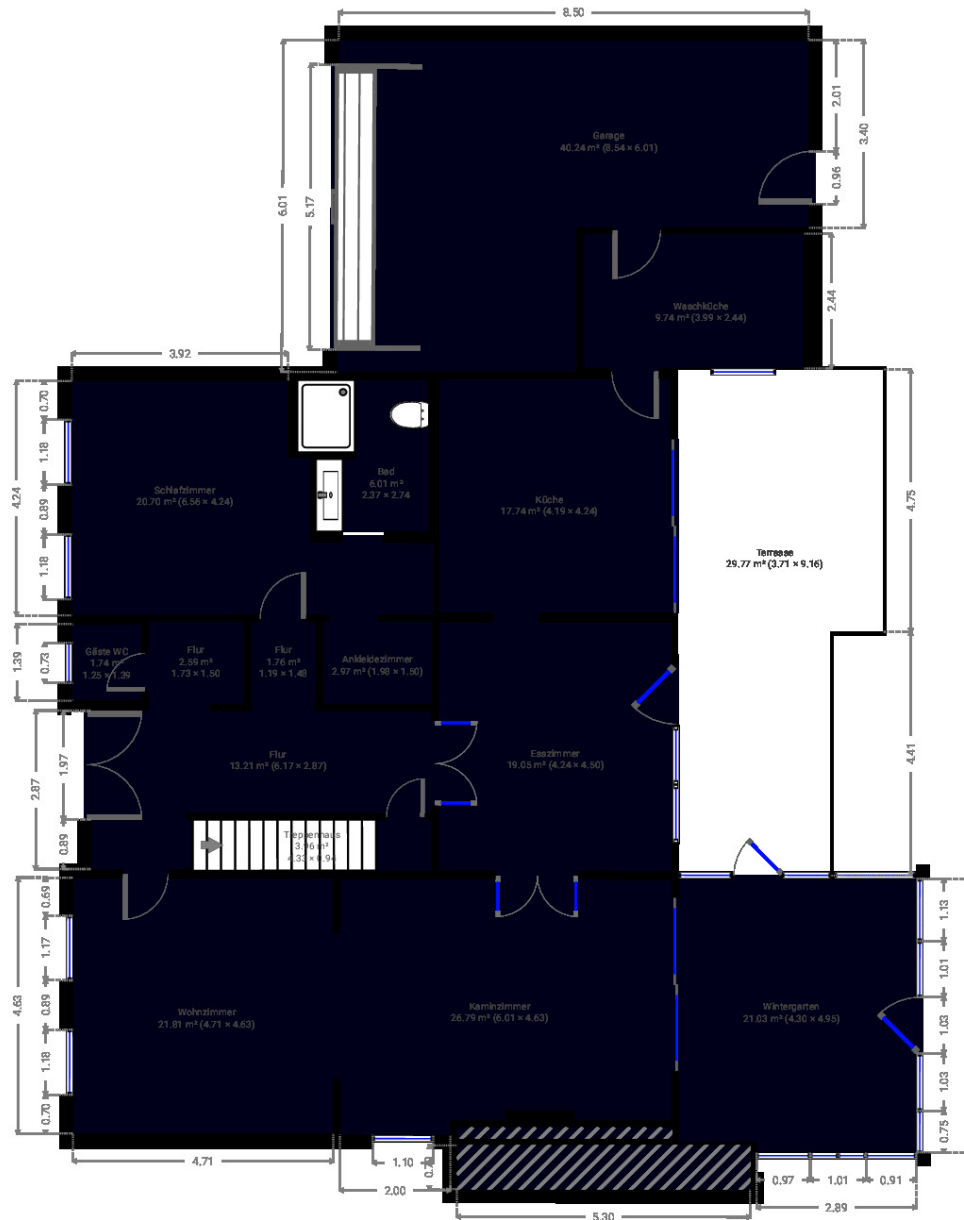
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



▼ Erdgeschoss

RÄUME: 4



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.

0 1 2 3 4m
1:101
Page 9/24

Exposé - Grundrisse

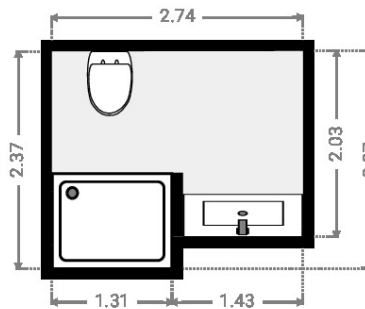
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



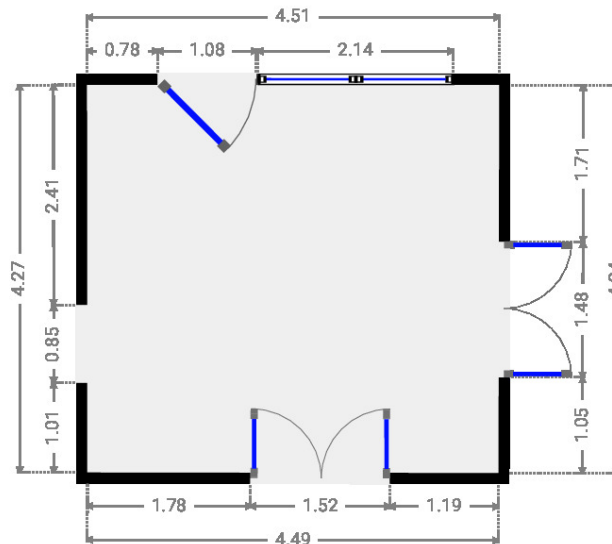
▼ Bad Erdgeschoss

BREITE: 2.74 m · LÄNGE: 2.37 m
BEREICH: 6.01 m² · UMFANG: 10.22 m

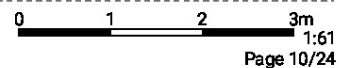


▼ Esszimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.50 m · LÄNGE: 4.24 m
BEREICH: 19.05 m² · UMFANG: 17.46 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

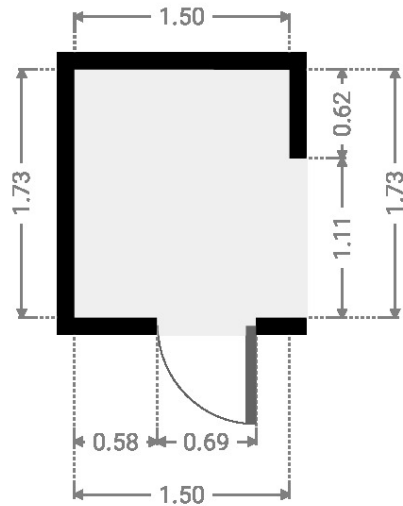
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



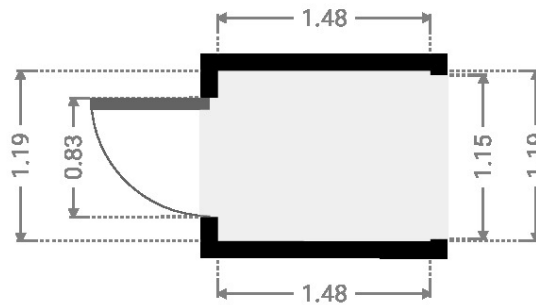
▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 1.50 m · LÄNGE: 1.73 m
BEREICH: 2.59 m² · UMFANG: 6.46 m

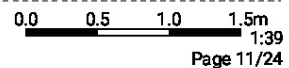


▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 1.48 m · LÄNGE: 1.19 m
BEREICH: 1.76 m² · UMFANG: 5.34 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

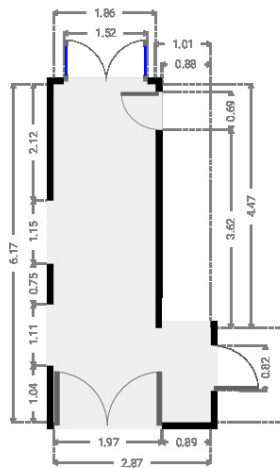
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



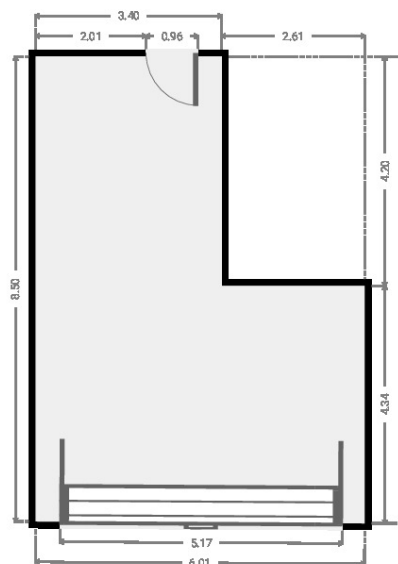
▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 2.87 m · LÄNGE: 6.17 m
BEREICH: 13.21 m² · UMFANG: 18.08 m

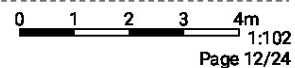


▼ Garage Erdgeschoss

BREITE: 6.01 m · LÄNGE: 8.54 m
BEREICH: 40.24 m² · UMFANG: 29.05 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Page 12/24

Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



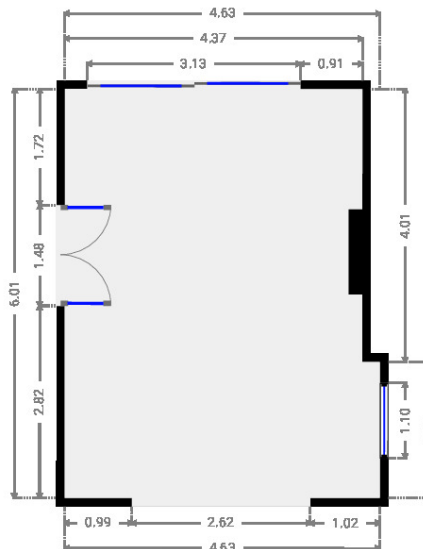
▼ Gäste WC Erdgeschoss

BREITE: 1.39 m · LÄNGE: 1.25 m
BEREICH: 1.74 m² · UMFANG: 5.28 m

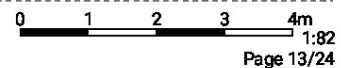


▼ Kaminzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.63 m · LÄNGE: 6.01 m
BEREICH: 26.79 m² · UMFANG: 21.28 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

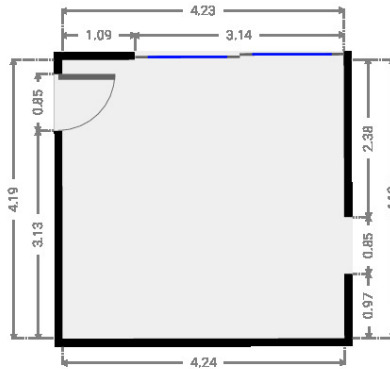
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



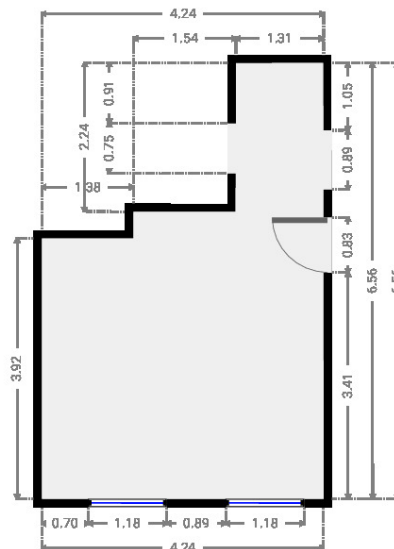
▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 4.24 m · LÄNGE: 4.19 m
BEREICH: 17.74 m² · UMFANG: 16.85 m

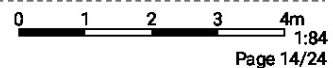


▼ Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.24 m · LÄNGE: 6.56 m
BEREICH: 20.70 m² · UMFANG: 21.59 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Page 14/24

Exposé - Grundrisse

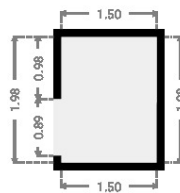
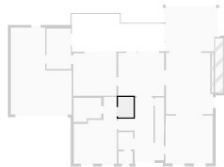
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



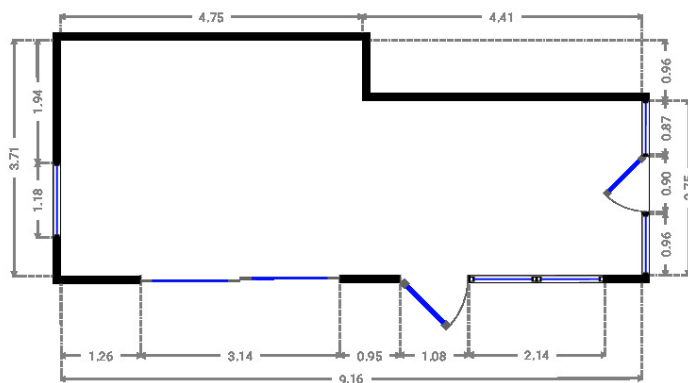
▼ Ankleidezimmer Erdgeschoss

BREITE: 1.50 m · LÄNGE: 1.98 m
BEREICH: 2.97 m² · UMFANG: 6.96 m

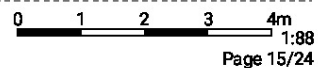


▼ Terrasse Erdgeschoss

BREITE: 9.16 m · LÄNGE: 3.71 m
BEREICH: 29.77 m² · UMFANG: 25.74 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Page 15/24

Exposé - Grundrisse

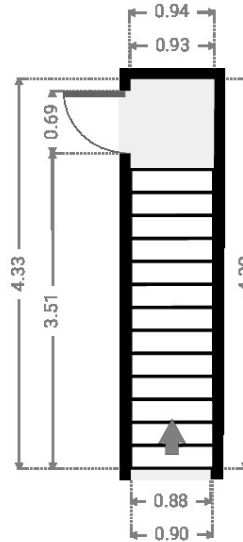
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



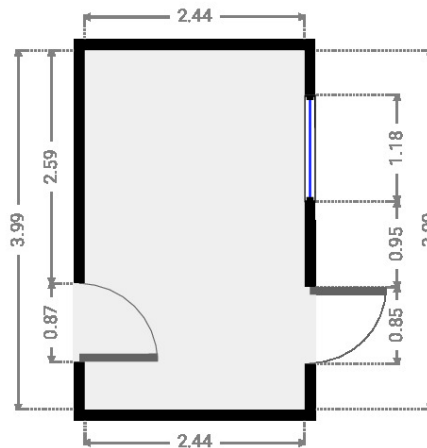
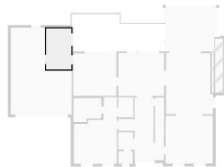
▼ Treppenhaus Erdgeschoss

BREITE: 0.94 m · LÄNGE: 4.33 m
BEREICH: 3.96 m² · UMFANG: 10.48 m

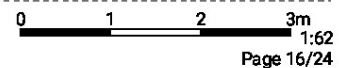


▼ Waschküche Erdgeschoss

BREITE: 2.44 m · LÄNGE: 3.99 m
BEREICH: 9.74 m² · UMFANG: 12.86 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

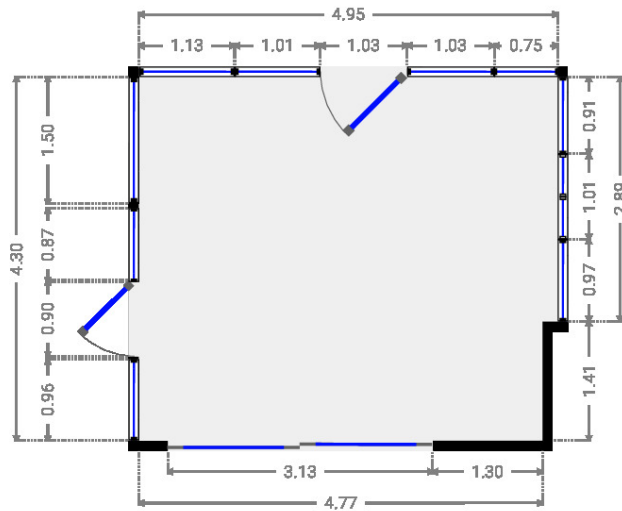
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



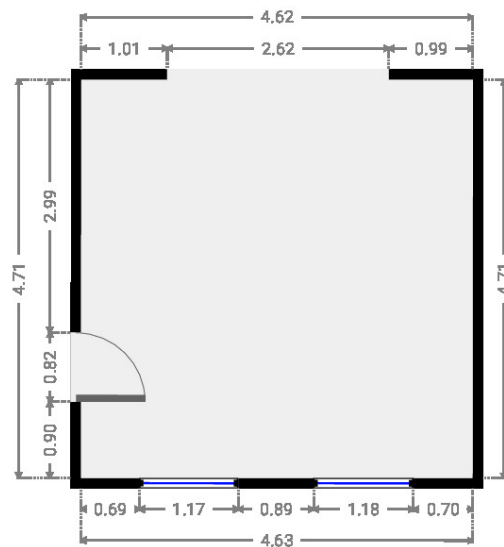
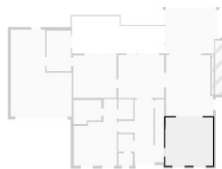
▼ Wintergarten Erdgeschoss

BREITE: 4.95 m · LÄNGE: 4.30 m
BEREICH: 21.03 m² · UMFANG: 18.50 m

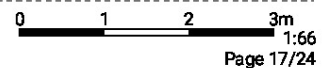


▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.63 m · LÄNGE: 4.71 m
BEREICH: 21.81 m² · UMFANG: 18.68 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

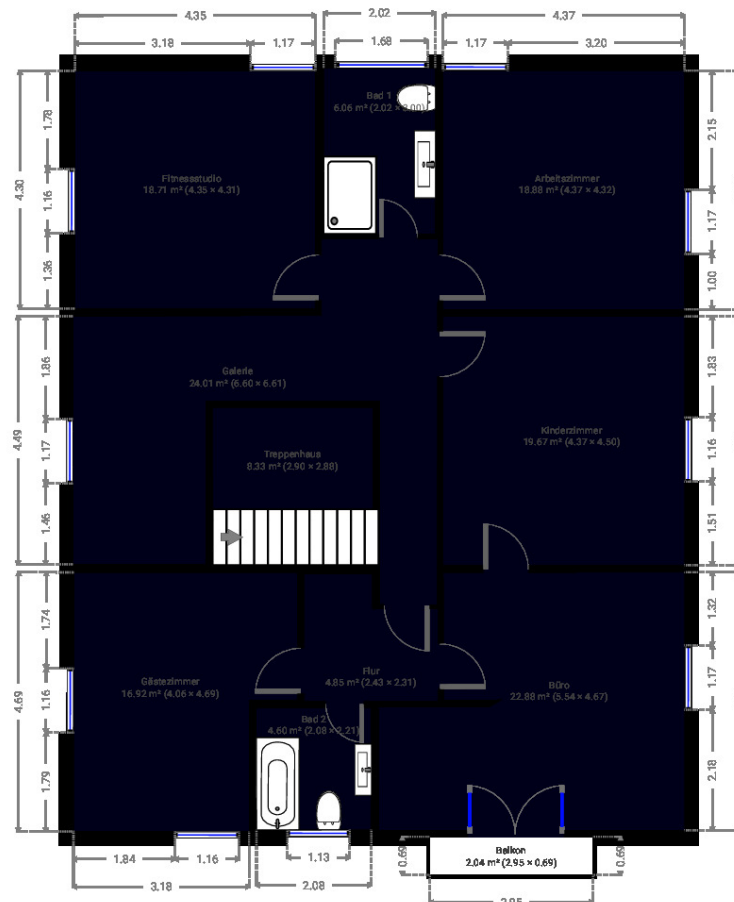
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11

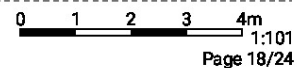


▼ 1. Stock

RÄUME: 5



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

EFH Swisttal, DB

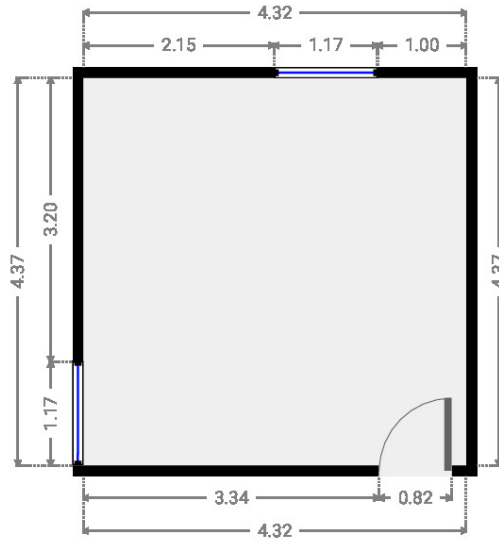
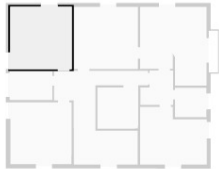
Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



▼ Arbeitszimmer

1. Stock

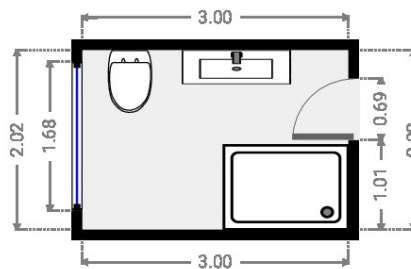
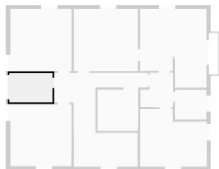
BREITE: 4.32 m · LÄNGE: 4.37 m
BEREICH: 18.88 m² · UMFANG: 17.38 m



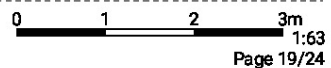
▼ Bad 1

1. Stock

BREITE: 3.00 m · LÄNGE: 2.02 m
BEREICH: 6.06 m² · UMFANG: 10.04 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

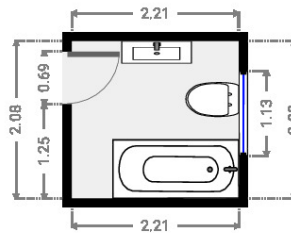
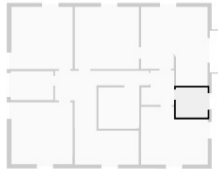
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



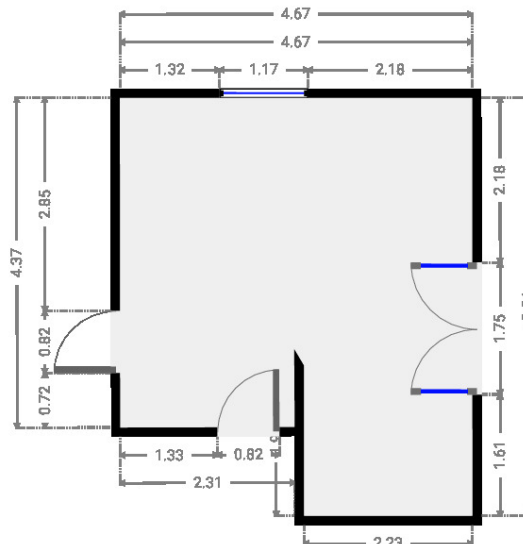
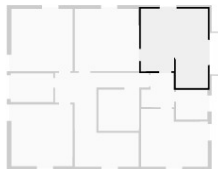
▼ Bad 2 1. Stock

BREITE: 2.21 m · LÄNGE: 2.08 m
BEREICH: 4.60 m² · UMFANG: 8.58 m

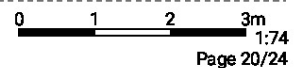


▼ Büro 1. Stock

BREITE: 4.67 m · LÄNGE: 5.54 m
BEREICH: 22.88 m² · UMFANG: 22.42 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

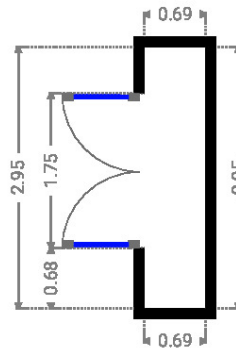
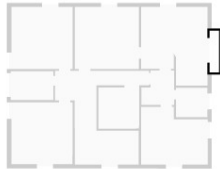
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



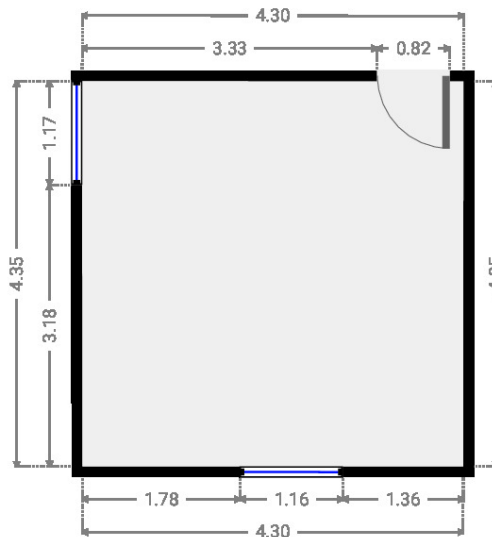
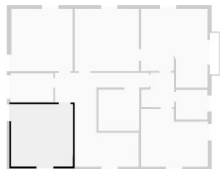
▼ Balkon 1. Stock

BREITE: 0.69 m · LÄNGE: 2.95 m
BEREICH: 2.04 m² · UMFANG: 7.28 m

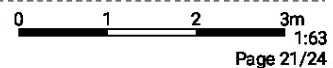


▼ Fitnessstudio 1. Stock

BREITE: 4.31 m · LÄNGE: 4.35 m
BEREICH: 18.71 m² · UMFANG: 17.30 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Page 21/24

Exposé - Grundrisse

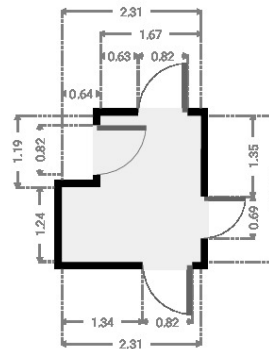
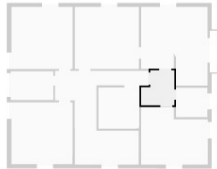
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



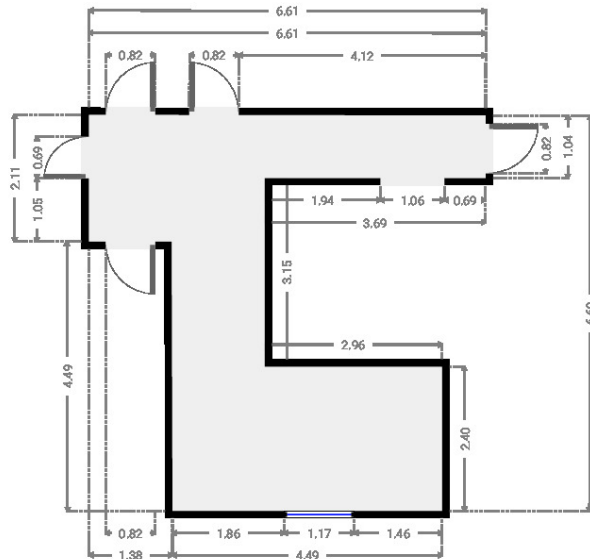
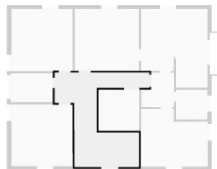
▼ Flur 1. Stock

BREITE: 2.31 m · LÄNGE: 2.43 m
BEREICH: 4.85 m² · UMFANG: 9.48 m

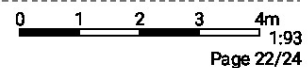


▼ Galerie 1. Stock

BREITE: 6.61 m · LÄNGE: 6.60 m
BEREICH: 24.01 m² · UMFANG: 32.31 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

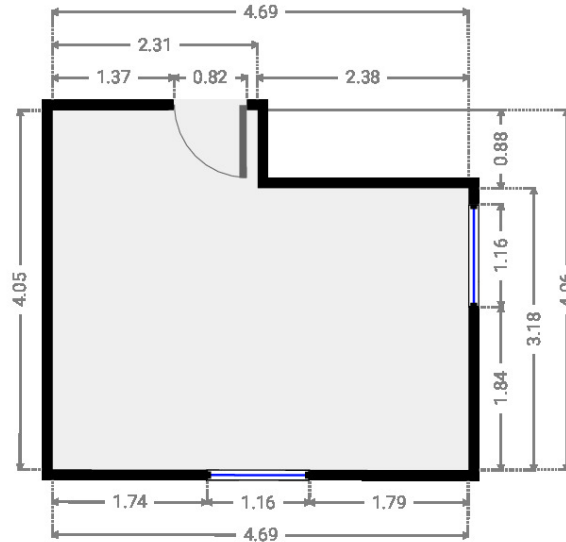
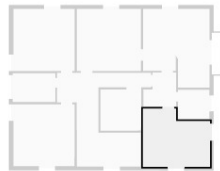
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11



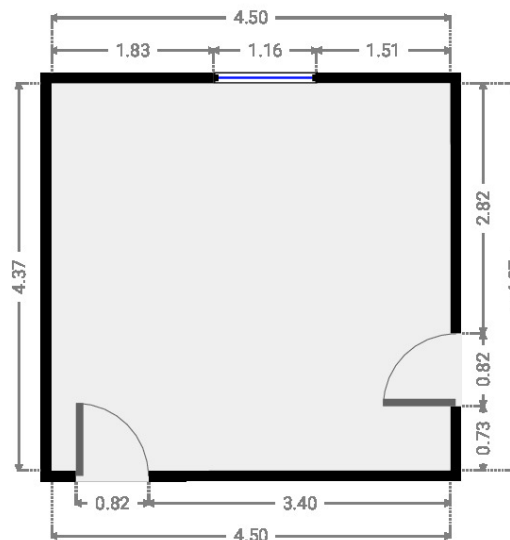
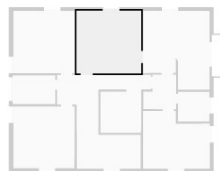
▼ Gästezimmer 1. Stock

BREITE: 4.69 m · LÄNGE: 4.06 m
BEREICH: 16.92 m² · UMFANG: 17.49 m

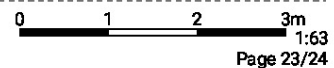


▼ Kinderzimmer 1. Stock

BREITE: 4.50 m · LÄNGE: 4.37 m
BEREICH: 19.67 m² · UMFANG: 17.74 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskic Handel & Immobilien.



Exposé - Grundrisse

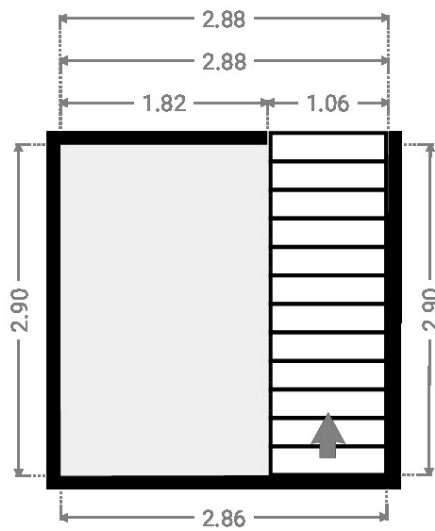
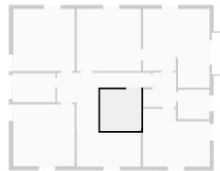
EFH Swisttal, DB

Weierstraße 27, 53913 Swisttal, Nordrhein-Westfalen, Deutschland
STOCKWERKE: 3 - RÄUME: 11

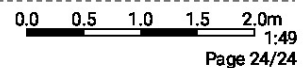


▼ Treppenhaus 1. Stock

BREITE: 2.88 m · LÄNGE: 2.90 m
BEREICH: 8.33 m² · UMFANG: 11.54 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen der Huskio Handel & Immobilien.



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung, pauschalisiert nach WoFIV



Objektanschrift:	Weierstr. 27, 53913 Swisttal				
Kundenname:	EFH Swisttal, DB				
Objektart	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Größe (qm)	
Einfamilienhaus					
KG					
Bad	1,62	0,89	1	1,44	
Gäste WC	1,27	2,75	1	3,49	
Heimkino	4,70	5,12	1	24,06	
Partyraum	2,91	2,43	1	7,07	
Partyraum	1,47	4,48	1	6,59	
Partyraum	1,62	3,46	1	5,61	
Partyraum	1,59	0,99	1	1,57	
Partyraum	1,14	1,67	1	1,90	
Saunaraum	4,32	4,32	1	18,66	
Saunaraum	2,39	1,12	1	2,68	
Gesamt				73,08	73,08
EG					
Bad	2,37	1,31	1	3,10	
Bad	1,43	2,03	1	2,90	
Esszimmer	4,51	4,27	1	19,26	
Flur	1,50	1,73	1	2,60	
Flur	1,48	1,19	1	1,76	
Flur	2,87	1,72	1	4,94	
Flur	4,47	1,86	1	8,31	
Gäste WC	1,39	1,25	1	1,74	
Kaminzimmer	2,00	4,63	1	9,26	
Kaminzimmer	4,63	4,01	1	18,57	
Kaminzimmer	1,25	0,20	-1	-0,25	
Küche	4,23	4,19	1	17,72	
Schlafzimmer	1,38	3,92	1	5,41	
Schlafzimmer	1,54	0,40	1	0,62	
Ankleidezimmer	1,50	1,98	1	2,97	
Terrasse	4,75	3,71	0,5	8,81	
Terrasse	4,41	2,75	0,5	6,06	
Wintergarten kalt	4,95	2,89	0,5	7,15	
Wintergarten kalt	1,41	4,77	0,5	3,36	
Wohnzimmer	4,62	4,71	1	21,76	
Gesamt				146,06	146,06
1. OG					
Arbeitszimmer	4,32	4,37	1	18,88	
Bad 1	3,00	2,02	1	6,06	
Bad 2	2,21	2,08	1	4,60	
Büro	4,37	2,31	1	10,09	
Büro	2,23	5,54	1	12,35	
Balkon	0,69	2,95	0,5	1,02	
Fitnessstudio	4,30	4,35	1	18,71	
Flur	1,19	1,67	1	1,99	
Flur	1,24	2,31	1	2,86	
Galerie	2,11	1,38	1	2,91	
Galerie	1,04	3,69	1	3,84	
Galerie	6,60	1,54	1	10,16	
Galerie	2,96	2,40	1	7,10	
Gästezimmer	2,31	4,05	1	9,36	
Gästezimmer	2,38	3,18	1	7,57	
Kinderzimmer	4,50	4,37	1	19,67	
Gesamt				137,16	137,16
GESAMT:					356,30 qm

Swisttal, den 14.09.2022



Huskic Immobilien
 Birkenweg 4
 53913 Swisttal