

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schwerte

Kapitalanlage unter 80.000 € – renovierte 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Vermietungspotenzial in Schwerte



Objekt-Nr. OM-428128

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **79.500 €**

Ansprechpartner:
Daniel Dissel

Richardstr. 15
58239 Schwerte
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kapitalanlage & Rendite

- Ideal als Einstieg in die Immobilienanlage:
- Realistische Neuvermietungsrente: ca. 450 € kalt / Monat
- Jahresnettokaltmiete: ca. 5.400 €
- Bruttorendite (bezogen auf Kaufpreis): ca. 6,8 % p.a.

Überschaubares Investment, klare Kalkulation und gute Vermietbarkeit machen das Objekt besonders attraktiv für Erstinvestoren.

Zum Verkauf steht eine renovierte Dachgeschosswohnung (rechts) in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Schwerte.

Der Grundriss ist funktional gestaltet und bietet eine separate Küche sowie ein modernisiertes Badezimmer. Die Wohnung präsentiert sich hell, gepflegt und ohne kurzfristigen Renovierungsbedarf.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer – für Käufer fällt keine Provision an.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

- Kürzlich erneuerte Treppenhausfenster (Modernisierung Gemeinschaftseigentum)
- Gepflegte Außenanlage
- Ruhige Hausgemeinschaft

Ausstattung

Die Wohnung wurde renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand:

- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche (2026)
 - Wasserleitungen im Badezimmer erneuert
 - Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer
 - Wände frisch gestrichen
 - Türen weiß lackiert
 - Küche renoviert inkl. neuem Fliesenspiegel
 - Gasanschluss für Herd
 - Eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
- Bezugsfertig – ideal für sofortige Vermietung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Investment auf einen Blick

Eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger: Renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit überschaubarem Einstiegspreis, sofortiger Vermietbarkeit und gepflegtem Gesamtobjekt.

Durch den bezugsfertigen Zustand, die kompakte Größe und die ruhige, dennoch zentrale Lage eignet sich die Wohnung ideal als Einstieg in die Immobilienanlage oder zur Portfolio-Erweiterung.

Wohnungen dieser Preisklasse mit sofortigem Vermietungspotenzial sind im aktuellen Marktumfeld selten.

Eckdaten

- Adresse: Richardstraße 15, 58239 Schwerte
- Wohnung №: 29 (laut Teilungserklärung)
- Lage: Dachgeschoss rechts
- Wohnfläche: ca. 41 m²
- Zimmer: 2
- Küche: separat (Gasanschluss für Herd vorhanden)
- Badezimmer: modernisiert, mit Dusche
- Zustand: renoviert & bezugsfertig
- Verfügbarkeit: sofort
- Kaufpreis: 79.500 €
- Käuferprovision: 0 %
- Hausgeld: ca. 190 € monatlich inkl. Instandhaltungsrücklage

⚖️ Rechtlicher Hinweis – Erbbaurecht

Die Wohnung ist als Wohnungserbbaurecht im Grundbuch eingetragen. Der Erbbaurechtsgeber und der Erbbaurechtsnehmer sind wirtschaftlich identisch, sodass kein laufender Erbbauzins anfällt. Für den Käufer entstehen daraus keine zusätzlichen laufenden Kosten.

Lage

Trotz guter zentraler Anbindung liegt das Objekt ruhig und angenehm zurückgezogen. Einkaufsmöglichkeiten, Infrastruktur und ÖPNV sind schnell erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Küche (Modellfoto)

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse

