

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwerte

### Einfamilienwohnhaus in Schwerte Westhofen (energetisch saniert)



Objekt-Nr. OM-439912

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

58239 Schwerte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	608,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienidyll mit viel Platz und in Waldnähe von Schwerte-Westhofen

In beehrter, ruhiger Lage von Schwerte-Westhofen erwartet Sie dieses außergewöhnlich großzügige Einfamilienhaus, gebaut 1963, mit viel Platz für die ganze Familie. Auf zwei vollwertigen Wohntagen, plus ausgebautem Dachgeschoss, verteilen sich insgesamt 9 Zimmer, zwei Bäder sowie ein Gäste-WC. Das Haus teilt sich eine Wand sowie das Dach über dem Wohnzimmer mit dem Nachbarhaus, Eingänge, Einfahrten und Garten sind jedoch eigenständig und separiert voneinander.

Schwerte-Westhofen besticht durch eine naturnahe, ruhige Wohnlage mit guter Infrastruktur und schneller Anbindung an Autobahnen und öffentlichen Nahverkehr.

Ideal für Familien mit Kindern, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von Zuhause.

Das Haus wurde in den vergangenen 38 Jahren von einer vierköpfigen Familie bewohnt und mit viel Liebe gepflegt, regelmäßig modernisiert und stets in einem sehr guten Zustand gehalten.

Aus Altersgründen wird es nun in neue Hände übergeben – eine wunderbare Gelegenheit für Familien, die ein Zuhause mit Geschichte, Substanz und Zukunft suchen.

Die Immobilie überzeugt durch einen hohen Energiestandard, eine lichtdurchflutete Atmosphäre dank zahlreicher großer Fenster sowie durchdachte Grundrisse mit mehreren praktischen Abstellkammern.

Das vor rund 20 Jahren aufgestockte Dachgeschoss wurde als eigener Wohnbereich für die Kinder gestaltet und bietet zusätzlichen, vielseitig nutzbaren Raum.

Kellerräume, eine Garage, drei PKW-Stellplätze, einige Nutz- und Hobbyräume, sowie ein herrlicher, großzügiger Garten mit viel Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern runden dieses attraktive Angebot ab.

## Ausstattung

Baujahr 1963/

2004 : Teilw. Aufstockung 1. Stufe energetische Sanierung in 2004 WDVS/Dachdämmung/ Photovoltaik/Solarkollektoren/Haustür

2010: Anbau Garage mit Zisterne und Gartenbewässerungssystem und Heizung umgerüstet von Öl auf Gas und energetische Sanierung

Anzahl Etagen 2 (leichte Hanglage)

Badezimmer EG mit Dusche und Wanne

Badezimmer OG mit Dusche

Zimmer : 9

Anzahl Stellplätze: 3

Anzahl Garagen: 1

Wohnzimmer, Esszimmer, Gästezimmer, Schlafzimmer, Hausarbeitsraum, (auch anderweitig nutzbar),

Im Erdgeschoss hochwertige großformatige moderne Fliesen

Zentralstaubsaugersystem, Elektrische Rolläden,

Garten: Zisterne mit Gartenbewässerungssystem

Vorratskeller, Wäschekeller

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Besichtigungstermine erfolgen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung.

Für weitergehende Fragen steht Ihnen die Tochter der Hauseigentümer, Jessica Kohnen, gerne unter folgender

Mobilnummer zur Verfügung: 01735483067

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen nur mit Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises oder einer entsprechenden Kapitalbestätigung durchgeführt werden.

## Lage

Diese charmante Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Schwerter Ortsteil Westhofen.

Das beliebte Naturschutzgebiet Ebberg und die Ruhr mit dem Ruhrradweg sind schnell zu erreichen.

Dieses Zuhause wird damit zu einem Paradies für Naturliebhaber, Jogger, Spaziergänger, Fahrradfahrer und Familien mit Kindern.

Westhofen bietet eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung. Die Autobahnen A45 und A1 sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte sind wenige Minuten entfernt.

Die Nähe zur Ruhr, zu umliegenden Städten wie z.B. Dortmund, sowie die gute Verkehrsanbindung im öffentlichen Nahverkehr, machen den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Hier wohnen Sie naturnah, familienfreundlich und dennoch hervorragend angebunden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Badezimmer EG

# Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus OG



Kinderzimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 im OG



Kinderzimmer 2 im OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Außenansicht und Garten

# Exposé - Galerie



Außenansicht und Garten



Terrasse und Gartenblick

# Exposé - Galerie



Außenansicht und Garten



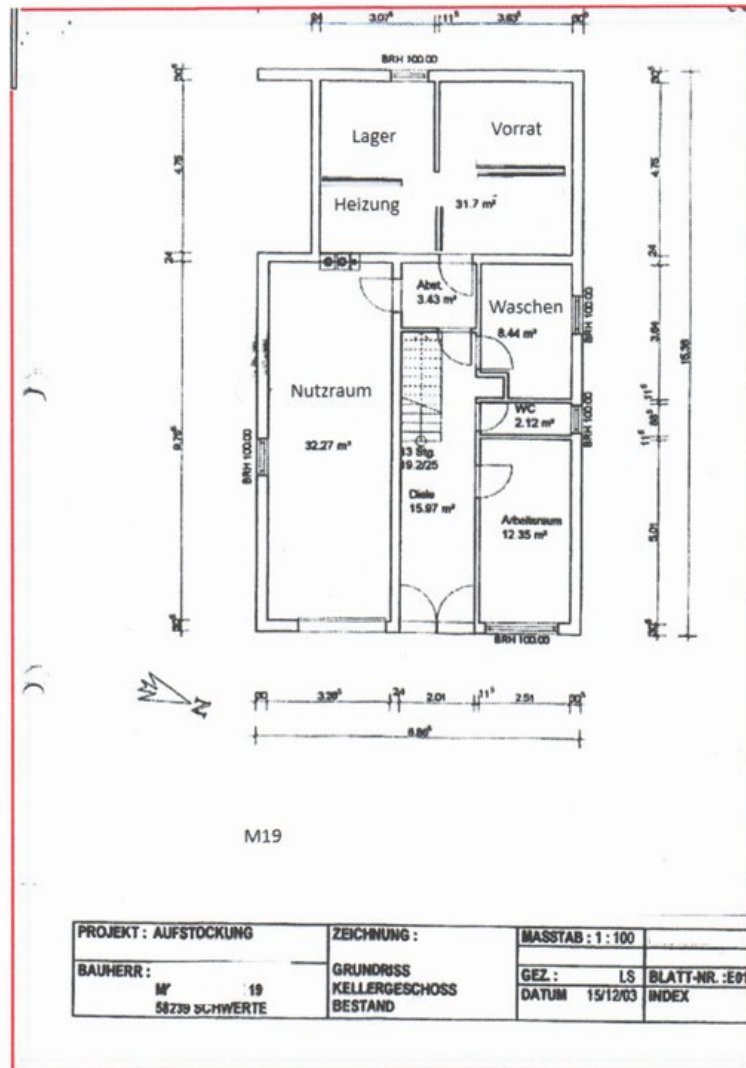
Gartenansicht Sommer

# Exposé - Galerie



Gartenansicht Herbst

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

