

# Exposé

## Maisonette in Schwelm

**Ankommen, wohlfühlen, bleiben – Ihr neues Zuhause in Schwelm**



Objekt-Nr. **OM-452585**

**Maisonette**

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Verkäufer

Arndtstr. 11  
58332 Schwelm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	168 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger und gepflegter Wohnlage von Schwelm erwartet Sie diese charmante Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines überschaubaren Mehrfamilienhauses. Die Immobilie verbindet ein angenehmes Wohnambiente mit praktischer Raumaufteilung und zusätzlichem Potenzial durch den ausgebauten Spitzboden.

Mit ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie weiteren ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Spitzboden bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

### Wohnkomfort & Raumaufteilung

- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin – ideal für gemütliche Abende
- Zugang zur ca. 8 m<sup>2</sup> großen Süd-Loggia – sonnig und ruhig gelegen
- Zwei gut geschnittene Schlafzimmer mit Korkboden
- Separate Küche inklusive Designer-Einbauküche mit Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Modernisiertes Badezimmer (2011)
- Zusätzliches Gäste-WC
- Praktische Abstellkammer
- Ausgebauter Spitzboden – ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Stauraum

### Zustand & Ausstattung

- Baujahr: 1985
- Gasetagenheizung (Brennwerttherme 2024) – effizient und zeitgemäß
- Fenster und Leitungen teilweise bereits erneuert
- Treppenhaus 2024 modernisiert
- Kellerabteil vorhanden
- Gemeinschaftsparkplätze direkt am Haus
- Waschküche und Trockenraum vorhanden

### Gemeinschaft & Zahlen

- 12 Wohneinheiten insgesamt (davon 6 im Haus)
- Gemischte Eigentümer- und Mieterstruktur
- Miteigentumsanteile: 62.799,43 / 1.000.000
- Hausgeld: 168 € / Monat

davon 45 € Rücklagenanteil

- Rücklage gesamt: ca. 38.000 €
- Grundstücksgröße: 2.076 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung ist ideal für Eigennutzer, die eine ruhige, gepflegte und sofort bezugsfreie Immobilie mit Charme und Zusatzfläche suchen. Der Kamin, die sonnige Loggia und der ausgebauter Spitzboden machen dieses Angebot besonders attraktiv.

## Ausstattung

- Baujahr: 1985
- Gasetagenheizung (Brennwerttherme 2024) – effizient und zeitgemäß
- Fenster und Leitungen teilweise bereits erneuert
- Treppenhaus 2024 modernisiert
- Kellerabteil vorhanden
- Gemeinschaftsparkplätze direkt am Haus
- Waschküche und Trockenraum vorhanden

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Wohnen in Schwelm

Die Arndtstraße liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Schwelm. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und viel Grün.

- Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Cafés in kurzer Distanz
- Gute Anbindung an den ÖPNV sowie schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte (z. B. Wuppertal, Ennepetal)
- Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote in der Nähe
- Hoher Wohnwert durch ruhige Lage bei gleichzeitig guter Infrastruktur

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	148,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kamin



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia

# Exposé - Galerie



Loggia



Ausblick Loggia

# Exposé - Galerie



Therme 2024



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer/Homeoffice 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Abstellkammer

# Exposé - Galerie



ausgebauter Spitzboden



ausgebauter Spitzboden

# Exposé - Galerie



ausgebauter Spitzboden

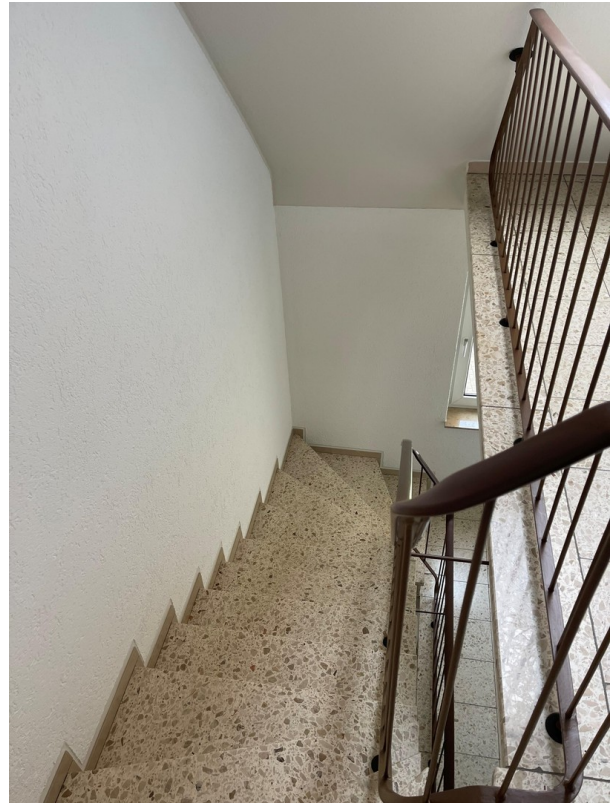


ausgebauter Spitzboden

# Exposé - Galerie



Haustüre



Hausflur



Hauseingang

