

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schwerte

### Historisches Wohn- und Geschäftshausensemble in Schwerter Altstadt



Objekt-Nr. OM-455424

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **385.000 €**

58239 Schwerte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	16,00	Garagen	1
Wohnfläche	511,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Immobilienensemble bestehend aus zwei denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshäusern aus dem 18. Jahrhundert in zentraler Altstadtlage von Schwerte.

Diese beiden Fachwerkhäuser befinden sich auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück und verfügen über eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von ca. 511 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 437 m<sup>2</sup> auf Büro- und Nutzflächen sowie weitere ca. 74 m<sup>2</sup> auf eine attraktive Dachgeschosswohnung mit zwei Zimmern und großzügiger Dachloggia.

Das Objekt ist seit 2011 zuverlässig an denselben Mieter vermietet und erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 2.850 €.

Besonders attraktiv für Kapitalanleger:

Der Mieter trägt sämtliche Nebenkosten direkt selbst, einschließlich Wohngebäudeversicherung, Strom- und Gasversorgung.

Nebenkostenvorauszahlungen sowie die jährliche Betriebskostenabrechnung durch den Eigentümer entfallen somit vollständig.

Zusätzlich stehen dem Mieter eine Doppelgarage plus vier Außenstellplätze zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight stellt die ca. 150 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche dar, die erhebliches Entwicklungspotenzial bietet.

Denkbar wäre hier beispielsweise die Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder weiterer Büro- bzw. Lagerflächen – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen.

Die Kombination aus historischem Charme, solider Vermietungssituation, zentraler Lage und zusätzlichem Ausbaupotenzial macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Investoren und Liebhaber historischer Immobilien.

Die Immobilie ist ab sofort verfügbar.