

# Exposé

## Wohnung in Schwerte

### Gepflegte 4,5-Zimmer Wohnung im 1. OG in Schwerte-Westhofen



Objekt-Nr. OM-464559

### Wohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Schuon

Mittelstraße 2  
58239 Schwerte  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1930	Mietsicherheit	2.220 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	120 €	Badezimmer	1
Heizkosten	100 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	960 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch helle Räume und einen modernen Innenausbau. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1930.

Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz zum Wohlfühlen, die angrenzende Küche ist funktional geschnitten. Eine vorhandene Einbauküche (IKEA) kann nach Rücksprache gegen Aufpreis übernommen werden. Die drei Schlafzimmer sind gut proportioniert und flexibel nutzbar – ideal für Paare, kleine Familien oder all jene, die ein separates Arbeitszimmer schätzen.

Im modernen Badezimmer mit Dusche mit niedrigem Einstieg und Glasabtrennung befinden sich zudem die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Eine funktionale Diele sowie ein eigener Kellerraum runden das Raumangebot ab.

Verfügbar ab Juli 2026. Derzeit besteht die Möglichkeit, den Gemeinschaftsbalkon zu nutzen. Eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Balkons wurde erteilt, sodass perspektivisch die Möglichkeit besteht, über einen eigenen Balkon zu verfügen.

## Ausstattung

- ✓ Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- ✓ Gefliestes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- ✓ Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Bad vorhanden
- ✓ Eigene Gasetagenheizung – individuelle Verbrauchsabrechnung
- ✓ Eigener Kellerraum
- ✓ Gemeinschaftliche Dachterrasse aktuell nutzbar
- ✓ Baugenehmigung für Balkonanbau erteilt

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse

## Lage

Die Wohnung liegt in der Mittelstraße 2 im Schwerter Stadtteil Westhofen – einem ruhigen, gewachsenen Wohnviertel mit dörflichem Charakter und gleichzeitig guter Alltagsinfrastruktur direkt vor der Tür.

Die Nahversorgung ist fußläufig gut gedeckt: Ein Kiosk befindet sich direkt im Haus, der Lidl an der Reichshofstraße ist ebenfalls schnell erreichbar. Apotheke und Arztpraxis sind im Stadtteil vorhanden – die Ostentor-Apotheke sowie das Medical Center Westhofen befinden sich beide in der Reichshofstraße, nur wenige Gehminuten entfernt. Für den größeren Wocheneinkauf bieten sich REWE und Kaufland in der Schwerter Innenstadt an, die mit dem Auto oder Bus in wenigen Minuten erreichbar sind.

Für Familien ist die Lage gut geeignet: Kindergärten und Schulen sind im Umfeld vorhanden, darunter die Kita St. Petrus in direkter Nähe. Die öffentliche Busanbindung ist mit der Haltestelle „Westhofen Denkmal“ in unmittelbarer Nähe gegeben.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	207,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



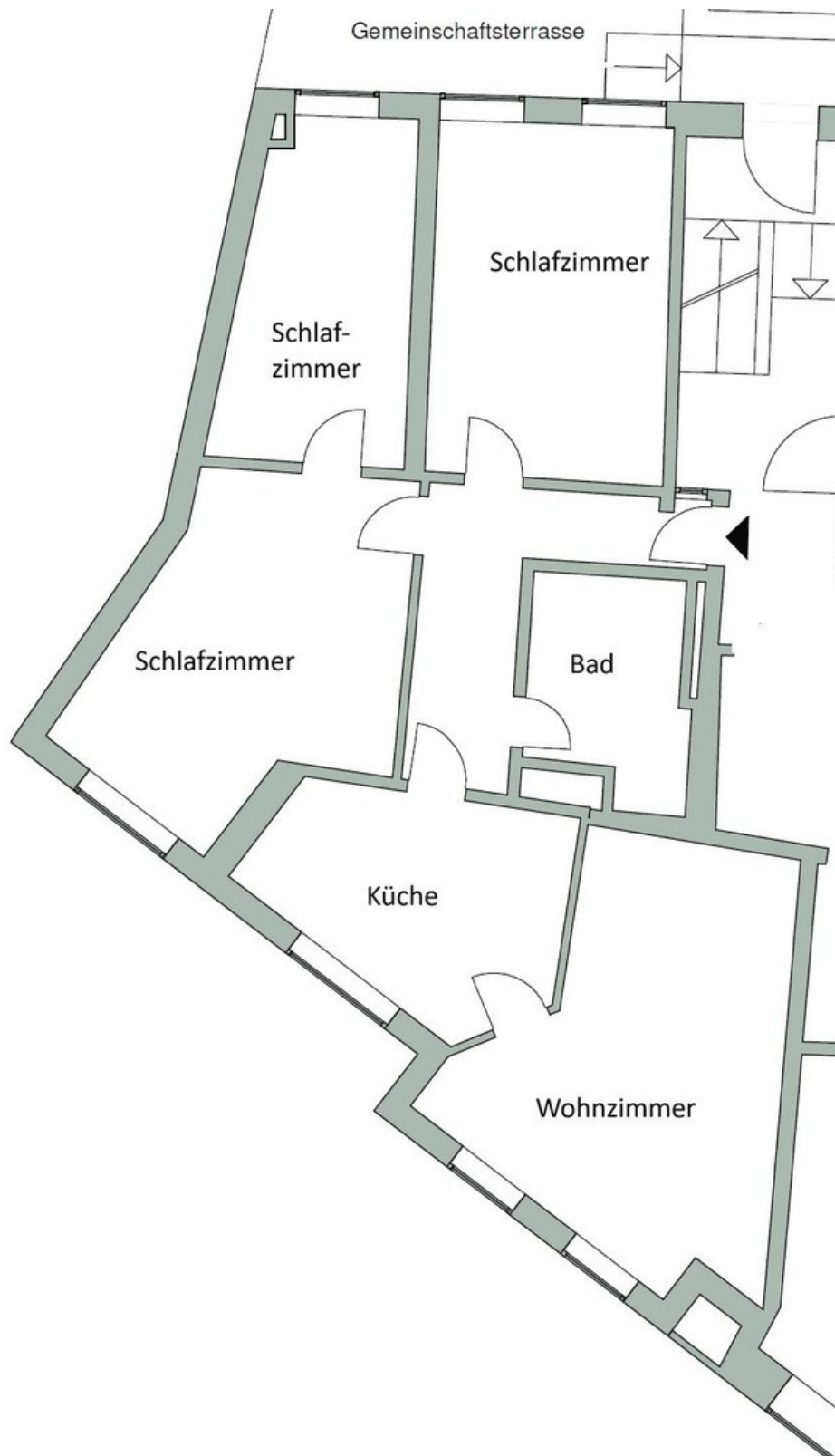
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss