

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Schwelm

**Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten, 1524 qm Grundstück  
in Schwelm, zentrumsnah, Garten-Hausbau möglich**



Objekt-Nr. OM-330054

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **900.000 €**

Ansprechpartner:  
Udo Terborg  
Mobil: 0176 78014992

Hauptstr. 132  
58332 Schwelm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1898	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.524,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	20,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	640,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort steht dieses wunderschöne Mehrfamilienhaus und 640 qm vermieteter Fläche in Schwelm für kommende Eigentumsbesitzerinnen und Eigentumsbesitzer zum Kauf bereit.

Im großen Garten bezeugt eine Bauvoranfrage, dass hier noch ein Einfamilienhaus entstehen kann.

Die schöne lichtdurchflutete Wohnung mit 155 qm im 2. OG des gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1898, komplett saniert 2018, ist perfekt vorbereitet für die Eigentümerfamilie oder eine hervorragende Vermietung.

Das Erdgeschoss ist voll vermietet seit 34 Jahren an das Büro der Deutschen Vermögensberatung mit langjährigem Mietvertrag.

Auch im Anbau von 1912 befindet sich eine modern gestaltete Wohnung, Komplettumbau im Jahr 1999, die für Eigentümer attraktiv ist.

Das gesamte Haus wird zentral beheizt durch eine moderne Gasbrennwertheizung aus dem Jahr 2023, wodurch auch der gute Energieverbrauch erreichbar ist.

Die Dächer wurden im Jahr 2000 gedämmt und erneuert.

## Ausstattung

Das 1. Obergeschoss des Haupthauses ist barrierefrei zu erreichen vom Garten aus, dieser wiederum über den frei zugänglichen Parkplatz des Norma-Discounters.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt über privat, also frei von Maklergebühren!

Ich freue mich über eine Kontaktaufnahme und vereinbare sehr gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

## Lage

In unmittelbarer Nähe befinden sich Kindergarten, Grundschule, Realschule, Bushaltestelle, Supermärkte Norma und Penny, Apotheke, Blumengeschäft, Rechtsanwälte, Notar, Haushaltswarengeschäft, Schreibwaren-+Tabakwarengeschäft, Tankstelle, Restaurant, Eiscafé und Kfz-Sachverständiger. Der Hauptbahnhof ist einen Kilometer entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	152,37 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

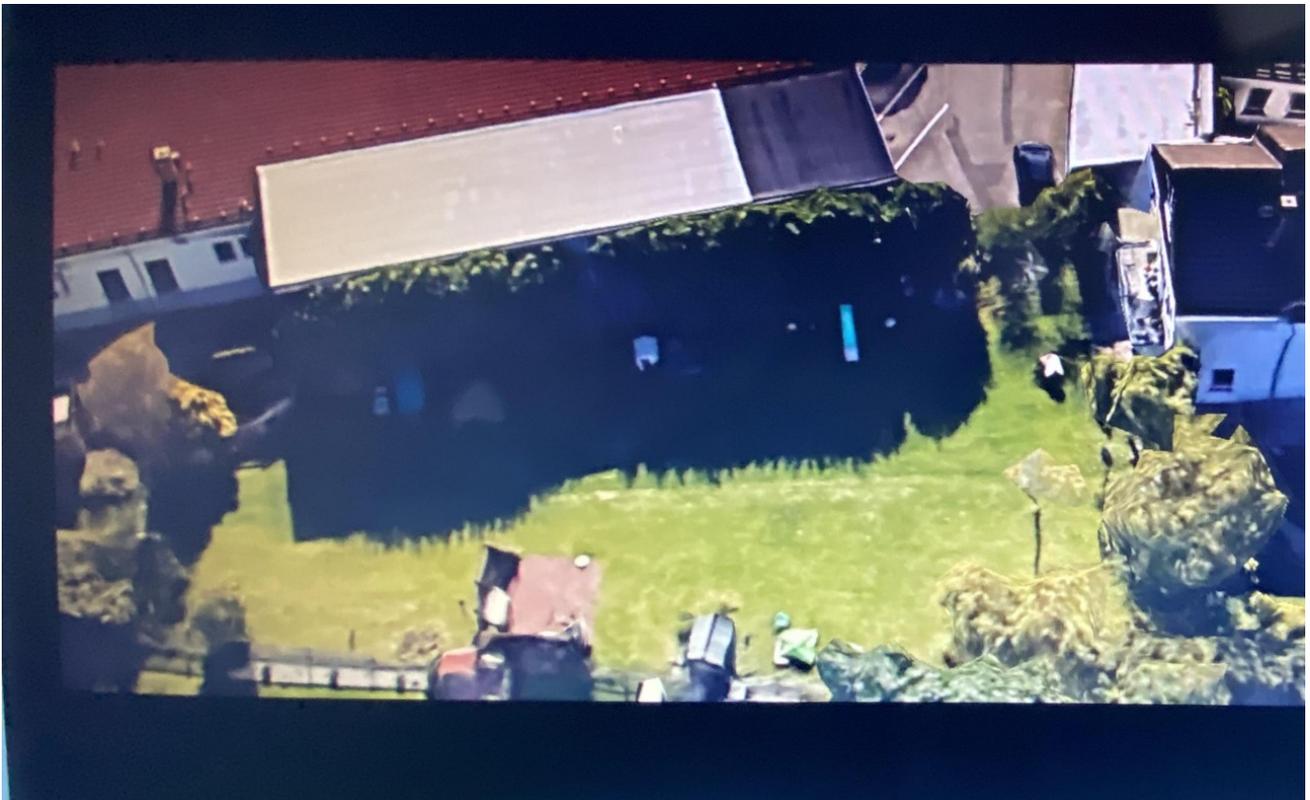


Haupthaus + Gasse Straßenseite

# Exposé - Galerie



Haupthaus+Anbau hinten



Gesamtgrundstück+Haus von oben

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Haupthaus oben



Treppenhaus Haupthaus Mitte



Treppenhaus Haupthaus-WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Haupthaus unten



Bad 2. OG



Bad 2. OG

# Exposé - Galerie



Bad 2. OG



Gäste-WC 2. OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2. OG

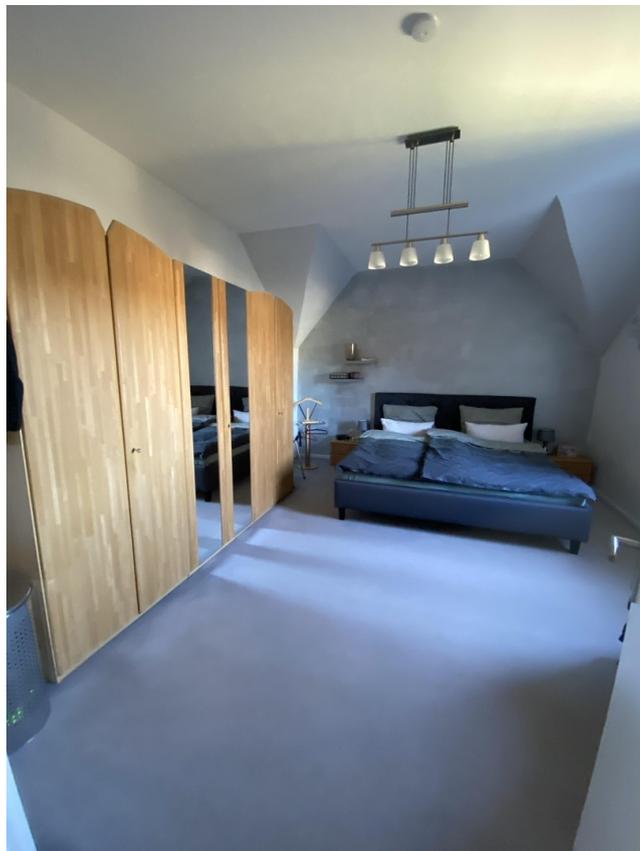


Wohnzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2. OG

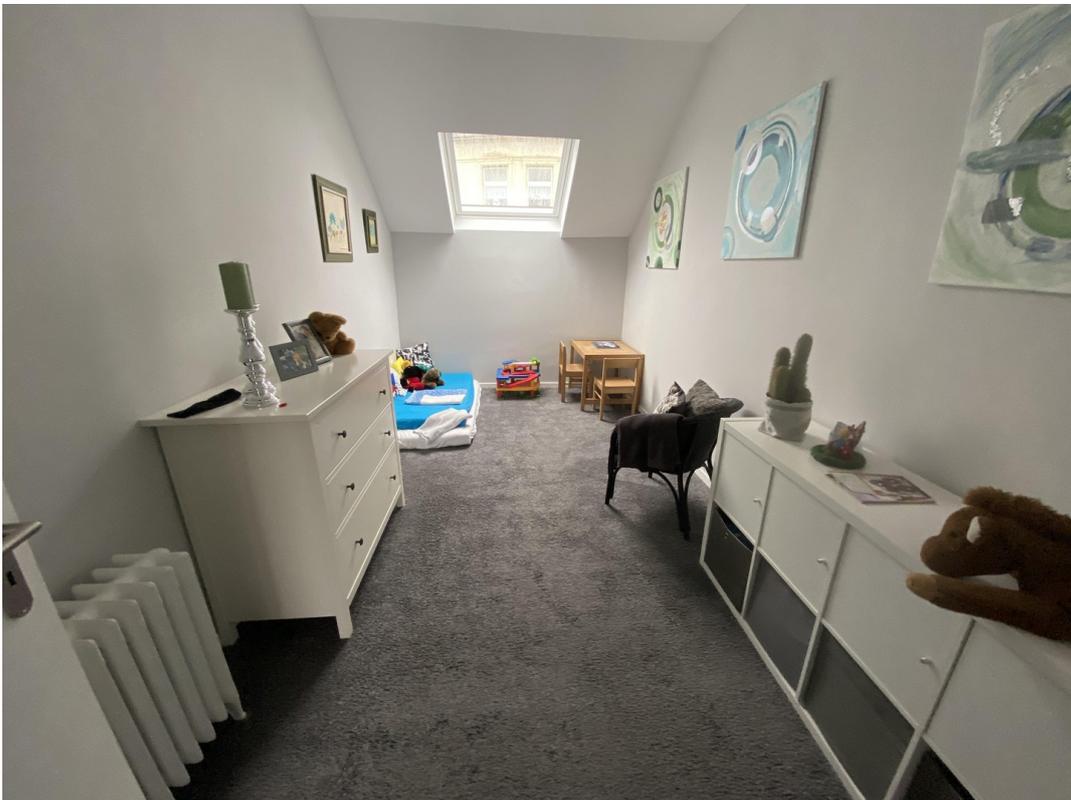


Schlafzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Küche 2. OG



Kinderzimmer 2. OG

# Exposé - Galerie



Esszimmer 2. OG



Wohn-Esszi.+Küchenzeile 1.OG

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszi.+Küchenzeile 1.OG



Appartement Anbau 1. OG 42qm

# Exposé - Galerie



Appartement Anbau 1. OG 42qm



Bad Appartem. Anbau 1. OG 42qm

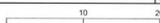
# Exposé - Grundrisse

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11(1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Ennepe-Ruhr-Kreis  
Katasteramt**  
Hauptstraße 92  
58332 Schwelm

Maßstab 1 : 500



**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 477, 478  
Flur: 22  
Gemarkung: Schwelm  
Hauptstraße 132, Schwelm

Erstellt: 04.11.2024  
Zeichen: 24-A-1594

Flurkartenauszug

# Exposé - Grundrisse

## Daten des Hauses Hauptstr.132, 58332 Schwelm

### Eigentümer: Udo, Wolfgang + Regina Terborg

Grundstück 1 mit Haus:	774 m <sup>2</sup>	Flurstück:	478
Grundstück 2 (Garten):	750 m <sup>2</sup>	Flurstück:	477
Fläche zu Wohnzwecken:	485 m <sup>2</sup>		
Gewerbefläche:	155 m <sup>2</sup>		
Nutzfläche im Haus:	250 m <sup>2</sup>		

### Haupthaus Bj. 1898:

Gewerbe:	155 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	Kaltmiete:	1.124 €
Wohnung 1:	155 m <sup>2</sup>	1. OG	Kaltmiete:	1.085 €
Wohnung 2:	155 m <sup>2</sup>	2. OG	Kaltmiete:	1.085 €

### Anbau Bj.1912 + 1999:

Wohnung 1:	110 m <sup>2</sup>	1. + 2. OG	Kaltmiete:	825 €	
Wohnung 1:	42 m <sup>2</sup>	1. OG	Kaltmiete:	357 €	möbliert
Wohnung 1:	30 m <sup>2</sup>	1. OG	Kaltmiete:	270 €	möbliert
Gesamtes Haus mit Anbau:			Kaltmiete:	4.746 €	

Kaufpreis mit beiden Grundstücken: 900.000 €

Kaufpreis mit nur einem Grundstück: 800.000 €

Heizung: Gasbrennwerttherme vom Oktober 2023

Energie-Bedarfsausweis: "E" 152,37 kWh/(m<sup>2</sup> x a)

Hausversicherungen p.a.: 2.846,55 €

Grundsteuer B p.a.: 1.552,26 €

Weitere städt. Ausgaben: 2.028,00 €