

# **SAM IMMOBILIEN**

Ihre vertrauensvolle Hand – rund um das Thema Immobilien

Immobilienexposé

## **Naturliebhaber aufgepasst! Freistehendes Einfamilienhaus in ländlicher Lage von Schwelm**

Objekt-Nr.:  
001707-2024





## Haus zum Kauf

Naturliebhaber aufgepasst! Freistehendes Einfamilienhaus in ländlicher Lage von Schwelm

**Kaufpreis**  
329.000 €

 **113 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **3,50**  
Zimmer

 **575 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **1984**  
Baujahr

## Preise & Kosten

|                                   |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Preise</b>                     | Kaufpreis | 329.000 € |
| <b>Käuferprovision inkl. USt.</b> | 3,57 %    |           |

## Die Immobilie

|                              |                     |                    |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Objekt-Nr</b>             | 001707-2024         |                    |
| <b>Stellflächen</b>          | Carportplätze       | 3                  |
| <b>Weitere Flächen</b>       | Wohnfläche (ca.)    | 113 m <sup>2</sup> |
|                              | Zimmer              | 3,50               |
|                              | Grundstück (ca.)    | 575 m <sup>2</sup> |
| <b>Weitere Informationen</b> | Provisionspflichtig | ✓                  |
| <b>Zustand und Bauart</b>    | Baujahr             | 1984               |
|                              | Lage/Gebiet         | Siedlung           |
| <b>Sonstige</b>              | Heizungsart         | Zentralheizung     |

## Beschreibung

Tolles, gemütliches Einfamilienhaus mit schönem Grundstück!

Die Ursprungsimmobilie stammt aus dem Jahr 1900 und wurde 1984 zu Wohnraum umgebaut und aufgestockt. Im Jahr 1992 fand eine Wohnraumerweiterung und eine damit einhergehende Komplettsanierung statt.

Die ca. 113,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf zwei Etagen auf.

Genießen Sie großzügige Räumlichkeiten und den Luxus von zwei Badezimmern.

Das Haus besitzt aktuell zwei Schlafräume im Dachgeschoss (23 und 24 m<sup>2</sup> groß). Im Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit angrenzender Küche vor. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich das barrierefreie Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine.

Die Immobilie ist Teilunterkellert. Der Keller bietet einen Kellerraum von ca. 10 m<sup>2</sup>.

Die gepflegte Ausstattung dieses gemütlichen Hauses stammt hauptsächlich aus den neunziger Jahren.

Ein Highlight sind die Schlafräume im Dachgeschoss, welche bis in den Dachgiebel offen gestaltet sind.

Das Grundstück umfasst ca. 575 m<sup>2</sup>. Neben schöner Bepflanzung und der gepflasterten Zufahrt finden Sie vor dem Haus auch eine großzügige Rasenfläche vor.

Für Ihren PKW gibt es einen großen Carport (3 Stellplätze) und dahinter liegend noch ausreichend Abstellfläche. Da sich dieser Bereich auf einem anderen Flurstück befindet, wird für diesen Teil des Grundstücks im Grundbuch ein Sondernutzungsrecht festgelegt. Es handelt sich um ca. 128 m<sup>2</sup> Fläche.

Auf Wunsch kann eine weitere Außenfläche zugewiesen werden.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für eine kleine Familie oder ein Paar, welche auf der Suche nach einer grünen Umgebung sind und das idyllischen Leben lieben.

## Lage

### Schwelm

Genießen Sie das ländliche, naturnahe Wohnen in Verbindung mit Ruhe und einer guten Anbindung.

Diese gepflegte Immobilie befindet sich in einer kleinen Ortschaft von Schwelm. Umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern. Hier spielen die Kinder noch auf der Straße.

Neben der ruhigen und freundlichen Nachbarschaft ist die gute Anbindung zur Autobahn (A1, A43, A46) und die Nähe nach Wuppertal hervorzuheben. Beides ist innerhalb von 5 Autominuten erreicht.

Eine große Freizeitarena (Shangrila) ist fußläufig zu erreichen. Eine kurze Autofahrt trennt Sie von der Schwelmer Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Friseuren und einem guten gastronomischen Angebot. Genießen Sie die Natur bei ausgedehnten Spaziergängen. Ein Reiterhof befindet sich nur einen „Katzensprung“ entfernt.

Sie sind auf der Suche nach Ruhe und Natur? Besitzen einen PKW um notwendige Besorgungen zu erledigen? Dann ist diese Lage perfekt!

## Sonstiges

Wir möchten höflich darauf hinweisen, dass die hier gemachten Angaben ausschließlich auf den von uns vom Verkäufer übermittelten Unterlagen und Daten basieren. Für die

Richtigkeit und Vollständigkeit können wir keine Haftung übernehmen. Unsere Angebote sind freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Besichtigungen erfolgen auf Wunsch des Verkäufers ausschließlich nur mit der Firma SAM Immobilien.

## Energieverbrauchsausweis



|  |                |
|--|----------------|
| <b>Endenergieverbrauch</b>               | 150 kWh/(m²*a) |
| <b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b> | ✓              |
| <b>Befeuerungsart</b>                    | Gas            |
| <b>Wesentlicher Energieträger</b>        | Gas            |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>            | E              |
| <b>Gültig bis</b>                        | 21.07.2024     |

## Ihr Ansprechpartner

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Name</b>     | Sabrina Sopp  |
| <b>Telefon</b>  | 02333/4039488   |
| <b>E-Mail</b>   | s.sopp@sam-immobilien.de  |
| <b>Homepage</b> | <a href="https://www.sam-immobilien.de">https://www.sam-immobilien.de</a> |

## Lage und Umgebung

58332 Schwelm

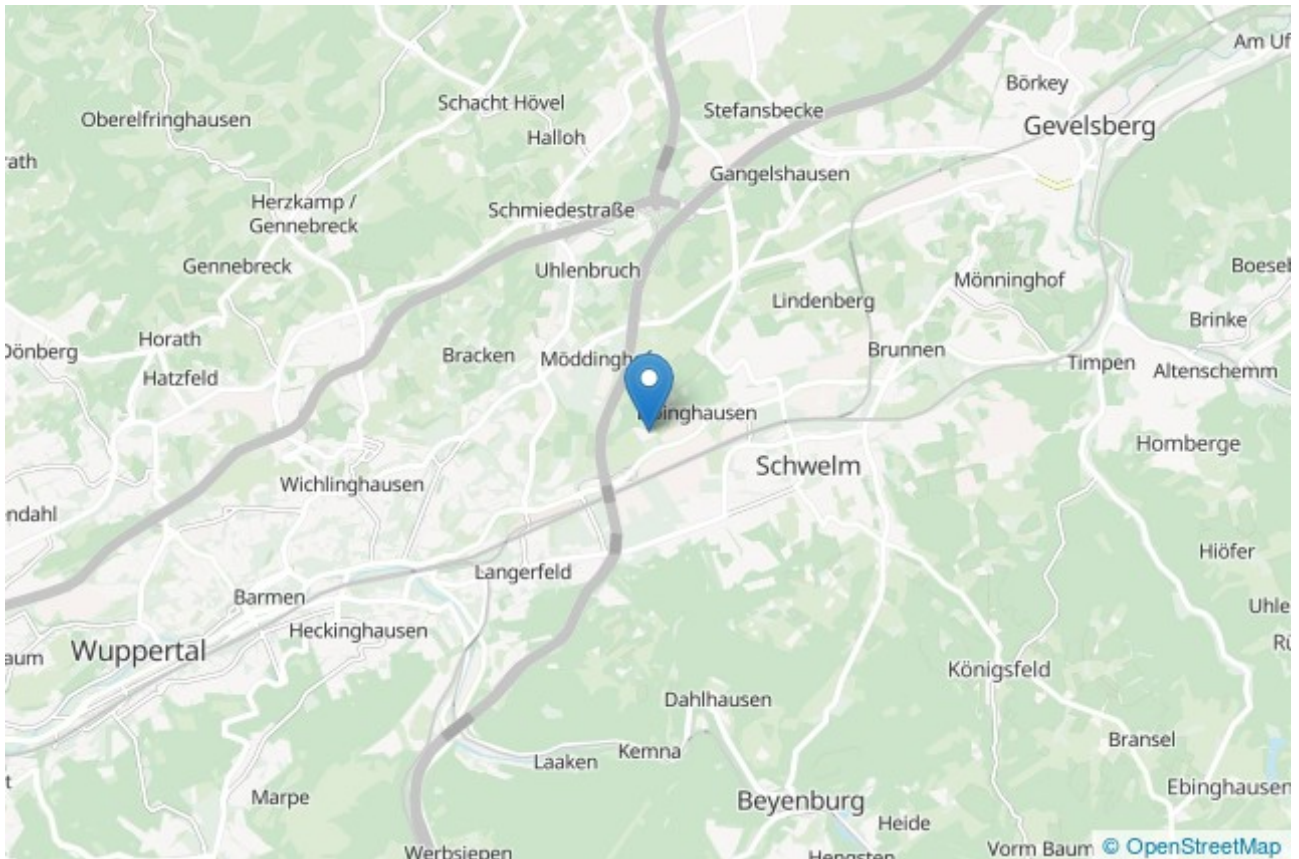






Bild...



Bild...



Bild...



Bild...



Duschbad EG



Wohnen-Essen





Wohnen-Essen Detail



Essbereich



Küche



Küche Essecke



Küche Detail



Flur DG



Bad DG



Schlafen DG





Schlafen DG



großes Kinderzimmer DG





großes Kinderzimmer DG - 2



großes Kinderzimmer DG - 3