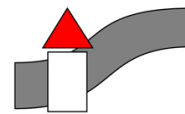


Ideal für Mehrgenerationswohnen - Einfamilienhaus mit Anbau - Zwei getrennte Einheiten



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 172732-6332

Wohnfläche 1049 m²

Objektbeschreibung

Flexibilität ist hier das Zauberwort, erfüllen Sie sich hier zum Beispiel den Traum vom Mehrgenerationenwohnen ohne dabei auf die Vorteile von getrennten Wohneinheiten verzichten zu müssen. Das ursprünglich 1949 massive erbaute Haus wurde 1987 durch einen Anbau erweitert. Beide Haushälften verfügen mit 101 m² bzw. 103 m² über eine fast identische Wohn-/ Nutzfläche zzgl. Vollkeller und Spitzboden. Auch wenn das Haus baurechtlich als eine Einheit angesehen wird, ist durch die vorhandenen eigenständigen Hauseingänge eine räumliche Trennung bzw. separate Nutzung möglich. Lediglich im Kellergeschoss sind die beiden Häuser aktuell über eine Tür miteinander verbunden. Beide Haushälften verfügen über einen ähnlichen Grundriss, so betreten Sie die Häuser und gelangen zuerst in eine Eingangsdiele mit Zugang zum Keller-/ und Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich jeweils eine große Wohnküche sowie ein ebenfalls großzügiges Wohn-/ Esszimmer. In den Wohn-/ Esszimmern sorgt in der kalten Jahreszeit ein schöner Kachelofen für eine behagliche Wohlfühlumgebung. Der Anbau verfügt im Erdgeschoss zudem noch über ein Gäste-WC mit Fenster sowie eine praktische Durchreiche von der Küche in den Essbereich. Im Dachgeschoss stehen jeweils drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Lediglich die Größe der Räume und die Zugangsmöglichkeiten unterscheidet sich. Da im Dachgeschoss des Altbaus keine Gauben oder Drempele verbaut sind, wirken die Räume etwas kleiner bzw. die Stellmöglichkeiten für Ihr Möbel sind etwas eingeschränkt. Das vorhandene Tageslichtbad wurde teilmodernisiert und verfügt über eine bodengleiche Dusche. Zwei der Schlafzimmer sind über die Diele erreichbar, das dritte Schlafzimmer als Durchgangszimmer ist zum Beispiel als vorgelagertes Ankleidezimmer nutzbar. Das Dachgeschoss im Anbau bietet ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ebenfalls drei Schlafzimmer, die alle über die Diele erreichbar sind. Das Elternschlafzimmer besticht dabei durch einen Fenstererker. Den jeweils vorhandenen, großzügigen Spitzboden erreichen Sie über eine Ziehleiter von den Dielen aus. Das Kellergeschoss ist in beiden Haushälften teilweise wohnlich ausgebaut, so befindet sich im Altbau ein modern gefliestes, weiteres Duschbad mit Sauna. Aufgrund des zum hinteren Grundstücksbereich etwas abfallenden Geländeverlaufs stehen im Anbau zwei Zimmer mit normaler Belichtung zur Verfügung. Einer dieser Räume wird aktuell als Gästezimmer genutzt. Über den weiteren Raum, aktuell als Hauswirtschaftsraum genutzt, gelangen Sie sowohl in den Garten als auch in den Altbau. Auch der Altbau verfügt über einen eigenständigen Gartenzugang. Neben den wohnlich genutzten Räumen befinden sich im Kellergeschoss auch klassische Abstellräume sowie der Heizungskeller für den Anbau. Der gesamte Garten ist geschmackvoll angelegt mit einem Teich inkl. kleinem Bachlauf, altem Baumbestand und einen herrlichen Ausblick auf das angrenzende Feld. Darüber hinaus stehen drei Terrassen, zwei davon überdacht zur Verfügung. Ein klassisches Gartenhaus sowie ein großer, an den Altbau angebauter Raum bieten zudem viel Abstellfläche. Auch wenn der Garten aktuell gemeinsam genutzt wird, wäre nicht nur aufgrund der Größe des Gartens eine räumliche Trennung möglich. Zu guter Letzt gibt es auch für Ihre PKWs ausreichend Abstellmöglichkeiten: Eine Garage, zwei Carports sowie weitere Stellplätze davor.

Lage

Schwerte- Lichtendorf Lichtendorf liegt im Nordosten der Stadt Schwerte und grenzt im Uhrzeigersinn im Norden beginnend an den gleichnamigen Dortmunder Stadtteil sowie an Hengsen, Geisecke und Schwerte. Seit 1975 ist das Lichtendorfer Gebiet zweigeteilt, nördlich der A1 dem Oberzentrum Dortmund zugeordnet, der südliche Teil, auf dem Gebiet sich auch das zum Verkauf stehende Grundstück befindet, in die Stadt Schwerte integriert. Das Grundstück befindet sich umschlossen von landwirtschaftlich genutzten Feldern mit einer geringen Nachbarschaftsbauung. Einkaufsmöglichkeiten sind ca. 1,5 km entfernt weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs (Kaufland, Ärzte, Krankenhaus etc.) sowie weiterführende Schulen sind in ca. 4,5 km im Schwerter Stadtzentrum erreichbar. Zwei Kindergärten und zwei Grundschule sind nur ca. 2 km entfernt. Die Autobahnauffahrt zur A1 ist ca. 3 km entfernt.

Ausstattung

Dachform: Satteldächer, Anbau im Bereich der Wohnnutzung mit Zwischensparrendämmung. Spitzboden vorhanden, Zugang über Ziehleiter, Dachfläche mit Unterspannbahn, oberste Geschossdecke baujahressprechend gedämmt. Dach im Anbau mit einer massiven Gaube auf der Straßenseite Fassade: Rauputz, Außenwände im Altbau ca. 38 cm massiv gemauert, im Anbau 36,5 cm Poroton Decken: KG Betondecken, Altbau Holzbalkendecke zwischen EG/DG und DG/ Spitzboden, im Anbau Stahlbetondecke zwischen EG/DG, Holzbalkendecke zwischen DG/ Spitzboden Haustür: Massive Holztüren, Eingangsbereiche überdacht Geschosstreppe: Altbau KG Beton mit Fliesen, zwischen EG/DG Echtholztreppe. Anbau Metallkonstruktion mit Echtholzstufen Fenster: Altbau EG isoliertverglaste Kunststofffenster, Bj. 1996, DG ältere Holzfenster mit Doppelverglasung auf der Giebelseite, Kunststoffdachflächenfenster im Bad sowie Holzdachflächenfenster im Schlafzimmer. Anbau doppelverglaste Holzfenster, Kunststoffdachflächenfenster im Bad sowie Holzdachflächenfenster im Schlaf-/ Arbeitszimmer. Fenstersicherung: Rollläden, elektrisch bedienbar Zimmertüren/-zargen: Holz Bodenbeläge: KG überwiegend gefliest, Schlafzimmer im Anbau Korkboden (KG)/ EG gefliest/ DG Dielenboden, Bäder gefliest Badezimmer: Altbau: Im DG modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, im KG modern gefliestes Duschbad mit Fenster und Sauna. Anbau: Im DG Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche Gäste- WC: Im Eingangsbereich des Anbaus, mit Fenster Balkon/Terrasse: Drei Terrassenflächen, zwei davon überdacht Heizungsart: Altbau: Elektronachtspeicher, Anbau Ölzentralheizung, baujahressprechend, Firma Viessmann. Sowohl im Alt-/ als auch Anbau befindet sich im Wohn-/Esszimmer ein großer Kachelofen. Warmwasser: Altbau: Durchlauferhitzer/ Küche über Untertischgerät, Anbau zentral über die Heizung Elektrik: Getrennte Unterverteilung mit Kippsicherungen Wasserleitungen: Kupfer Keller: Vollkeller mit Zugang in den rückseitigen Garten Waschmaschinenanschluss: Im Keller Garage /Stellplatz: Garage und zwei Carports Grundstück: 1.049 m² großes Kaufgrundstück, eingezäunt mit drei Terrassen, zwei mit Überdachung, Teichanlage mit Bachlauf, Gartenhaus und Gartenausblick auf Feld und Wiesen. Investitionsbedarf: Altbau: Umfassende Renovierungsmaßnahmen und teilweise Fenstererneuerung im DG sowie Teilmodernisierung der Elektrik, Anbau: kosmetische Renovierungsmaßnahmen und allgemein Erneuerung der Heizungsanlage Nebenkosten: 990,33EUR/ Jahr Wohngebäudeversicherung, 1.034,49 EUR/ Jahr Grundbesitzabgaben Sonstiges: Auf dem Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Die aktuelle Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Der Energieausweis wird den Interessenten bei der Besichtigung vorgelegt und in Kopie übergeben. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 31.08.2023
Endenergiebedarf Wärme: 215.8 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse: G Baujahr: 1949/ Anbau 1987















