



OBJEKT 134299352

## Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage in Schwalenberg

32816 SCHIEDER-SCHWALENBERG

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

# EXPOSE

**ECKDATEN**

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Baujahr:                  | 1999                          |
| Zimmer:                   | 2                             |
| Wohnfläche:               | ca. 63,00 m <sup>2</sup>      |
| Heizungsart:              | Gas-Heizung                   |
| Qualität der Ausstattung: | Einfach                       |
| Einbauküche vorhanden:    | Ja                            |
| Ausstattung Bad:          | Badewanne                     |
| Stellplatztyp:            | Tiefgarage                    |
| Stellplatzanzahl:         | 1                             |
| Balkon vorhanden:         | Ja                            |
| Vermietet:                | Ja                            |
| Befuerung/Energieträger:  | Gas                           |
| Energieausweis:           | Vorhanden                     |
| Energieausweistyp:        | Verbrauchsausweis             |
| Energieeffizienzklasse:   | D                             |
| Energiekennwert:          | 128,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energie mit Warmwasser:   | Ja                            |

**KAUFPREIS**

90.000,00 €

**KÄUFERPROVISION**

2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.

**PROVISIONSHINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 2,975 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

**ANSPRECHPARTNER**

Ulrike Anding  
Büroleitung  
info@anding-immobilien.de

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Die Zweizimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Anbau eines Mehrfamilienhaus. Die Gebäude wurden 1999 kernsaniert und zu Wohnungen ausgebaut.

Zur Immobilie gehört eine Tiefgarage in dem ein Stellplatz der Wohnung zugeordnet ist. Über eine Verbindung gelangt man ins Haupthaus und von dort trockenen Fußes in die Tiefgarage.

Ebenfalls verfügt die Wohnung über einen überdachten Balkon mit einer Fläche von ca. 6 m<sup>2</sup>.

Das Heizen der Wohnungen erfolgt über eine Gas-Heizung fürs Gesamtgebäude. Die Heizung wurde 2023 erneuert!

Der Garten bietet Platz zur Entspannung, gemütliche Grillabende und Freizeitgestaltung.

Aktuell ist die Wohnung vermietet.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in den Flur, von dem aus alle weiteren Räume abgehen. Gleich linkerhand gibt es einen Abstellraum und gegenüber ein geräumiges Badezimmer. Das Wohnzimmer überzeugt mit ausreichend Platz für eine gemütliche Einrichtung und bietet Zugang zum großen Balkon, mit Ausblick auf den Hof und Nachbarschaft. Die separate Küche ist modern ausgestattet und bietet Platz zum Kochen und Essen. Das Schlafzimmer der Wohnung mit eigenem Zugang zum Balkon, bietet genug Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken.

Die vermietete Wohnung eignet sich sowohl für Singles als auch Paare, die auf der Suche nach einer modernen und gut gelegenen Immobilie sind.

Die Wohnung punktet nicht nur mit ihrer praktischen Raumaufteilung, sondern auch mit ihrer guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und den Frischemarkt um die Ecke. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Busabfahrtstellen der Westfalenbahn 721, 760, 762, 770, 774.

## LAGE

Die Wohnungen befinden sich in dem ruhigen und idyllischen Ort Schwalenberg, welcher zu Schieder-Schwalenberg gehört. Schwalenberg zeichnet sich durch seine grünen Naherholungsgebiete und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel aus. Hier finden Bewohner eine angenehme Mischung aus Natur und urbanem Leben. In ca. 6 Km, 8 Autominuten erreichen Sie weitere Supermärkte, Schulen und Restaurants in Schieder.

Schieder-Schwalenberg ist eine charmante Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen. Der Schieder Stausee lädt zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Veranstaltungen ein. Durch die gute Verkehrsanbindung ist auch die umliegende Region bequem zu erreichen.

## SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen

Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Der Eigentümer erhält sich ebenfalls den Ausschluss jeglicher Haftung vor, betreffend aller seiner Angaben und Informationen zur Immobilie.





Nebengebäude mit der Wohnung



Nebengebäude



Nebengebäude



Nebengebäude





Gartenbereich Haupthaus



Haupthaus



Eingangsbereich zur Wohnung



Wohnzimmer





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Nebengebäude mit der Wohnung



Tiefgaragenstellplatz





Wohnzimmer



Wohnzimmer





Balkon