

Schöne Doppelhaushälfte in ruhiger Spielstraße



Kaufpreis: 480.000 €
zzgl. 3,57% Maklercourtage

Anschrift: Labuissierestr. 29
58239 Schwerte

Wohnfläche: 154 m² + 80 m² Nutzfläche im Keller
Grundstück: 238m²
Stellplätze: Eine Garage + zwei Stellplätze davor

Besonderheiten: Parkett im Erdgeschoss
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Fußbodenheizung in den Badezimmern
Kamin im Wohnzimmer
Insektenschutzgitter
Maßangefertigter Kleiderschrank im Schlafzimmer
Kochen mit Strom und Gas
Küche, Einbauschränk im Flur und der Kleiderschrank im Schlafzimmer sind im Kaufpreis enthalten



Die Lage:

Das Objekt befindet sich in einer kleinen Sackgasse in einem ruhigen Wohngebiet in Schwerte-Westhofen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergarten, Grundschule und Sportplatz sind fußläufig zu erreichen. Die Autobahnen A1, A45 und A46 sind wenige Auto-Minuten entfernt. Das Naherholungsgebiet Ebberg mit dem Naturfreundehaus und einem großen Spielplatz befinden sich in der Nähe. Des Weiteren ist eine Mountainbike-Strecke im angrenzenden Wald. Ein kleiner Spielplatz befindet sich direkt hinter dem Haus.



Wohnzimmer mit Blick zum Flur und Wintergarten

Die Immobilie

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 erbaut und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Es ist lediglich ein Zimmer zu renovieren. Sonst einfach nur streichen, einziehen und wohlfühlen. Das Haus ist ideal für eine Familie mit vier Personen. Die großzügigen 154 m² bieten allen Familienmitgliedern genügend Platz sich zu entfalten. Es sind 3 Schlafzimmer, ein Studio im Dachgeschoss und zwei vollständige Badezimmer vorhanden. Der Kamin im Wohnzimmer gibt eine angenehme Wärme im Winter, die Terrasse direkt am Wohnzimmer bietet Entspannung im Sommer.

Die Küche und die beiden maßangefertigten Einbauschränke im Flur und im Schlafzimmer sind im Kaufpreis enthalten. Die Gas-Zentralheizung befindet sich im Keller (3 Räume inkl. Hauswirtschaftsraum) und wurde im Sommer 2021 erneuert.



Esszimmer / Küche mit Blick zum Flur und Wohnzimmer

Erdgeschoss

Der großzügige Flur teilt den Ess- / Küchenbereich und das Wohnzimmer voneinander ab. Im Flur und Küche sind Fliesen verlegt, im Wohnzimmer und im Essbereich Parkett. Im Wohnzimmer gibt es einen schönen Kamin. Der Essbereich ist durch einen kleinen angebauten Wintergarten lichtdurchflutet. Die Abstellkammer ist von der Küche aus begehbar und somit ideal für Vorräte zu nutzen. Vom Flur aus ist das Gäste-WC erreichbar.

Flur	9,5 m ²
Wohnzimmer	26,25 m ²
Küche	7,5 m ²
Essbereich	10,5 m ²
Wintergarten	4,75 m ²
Gäste-WC	2 m ²
Abstellkammer	1 m ²
Terrasse	10,5 m ²
Gesamtwohnfläche im Erdgeschoss	72,15 m²



Kinderzimmer im Obergeschoss

Obergeschoss

Das Obergeschoss ist aufgeteilt in drei Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Es gibt die Möglichkeit eine Wand zu entfernen und ein großes Zimmer entstehen zu lassen.

Flur	9 m ²
Schlafzimmer 1	14,75 m ²
Schlafzimmer 2	14,75 m ²
Schlafzimmer 3	12,5 m ²
Bad	9 m ²
Gesamtwohnfläche im Obergeschoss	60,05 m²



Studio im Dachgeschoss

Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss kann optimal als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Spielzimmer genutzt werden. Durch das ebenfalls im Dachgeschoß befindliche Badezimmer mit Dusche kann der Bereich auch wunderbar als Elternschlafzimmer mit Bad en Suite genutzt werden. Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoß eine niedrige Abstellkammer.

Studio	15,25 m ²
Badezimmer	4,5 m ²
Flur	2 m ²
Gesamtwohnfläche im Dachgeschoss	21,88 m²



Treppe im Obergeschoss mit Blick in ein Schlafzimmer



Badezimmer im Obergeschoss



Essbereich / Wintergarten mit Blick in den Garten

Bezugsfrei ab Juni 2022 !

Besichtigungsanfragen und weitere Unterlagen erhalten Sie bei:

Dennis Hirsch

Tel: +49 2302 - 941 945 0

Mobil: +49 177 - 244 198 0

Email: Immobilien@hirsch-finanzen.de