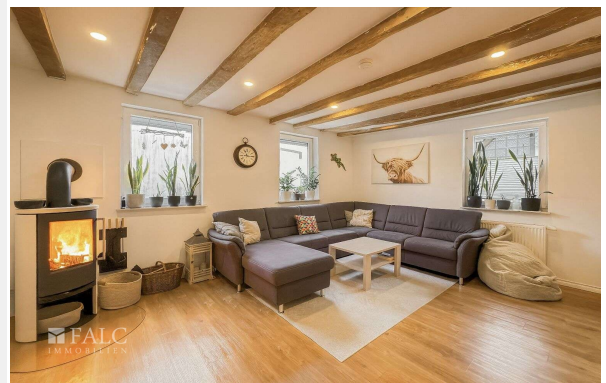




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MDa-75796

Modern Wohnen im Erdgeschoss mit eigenem Garten: Viel Raum für die Familie!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

299.900,00 €
keine Käuferprovision inkl. MwSt.

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	129,7 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	1900
Zustand	Modernisiert
Letzte Modernisierung	2020
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen
Kamin	
Heizungsart	Etage
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.02.2023
Energiebedarf	119.51
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	12.02.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Diese schöne Eigentumswohnung befindet sich in der charmanten Stadt Schwelm und entfaltet ihren Charakter in einer Umgebung, die eine hohe Wohnqualität bietet und eine angenehme Atmosphäre für Familien, Paare und Berufstätige schafft. Die historisch geprägte Innenstadt liegt in naher Umgebung und präsentiert sich mit zahlreichen Geschäften des täglichen Bedarfs, gemütlichen Cafés, kleinen Boutiquen und weiteren Einkaufsmöglichkeiten, die zum entspannten Bummeln und Verweilen einladen.

Schwelm verfügt über ein breit gefächertes Bildungsangebot. In der Stadt gibt es mehrere Grundschulen, eine Realschule sowie das Märkische Gymnasium Schwelm als weiterführende Schule. Ergänzend stehen verschiedene Kindergärten und Betreuungseinrichtungen zur Verfügung, sodass ein stimmiges, familienfreundliches Umfeld entsteht, das eine verlässliche Basis für unterschiedliche Lebensmodelle bildet.

Die Verkehrsanbindung überzeugt mit klarer Struktur und Effizienz. Über die nahegelegene Anschlussstelle Wuppertal-Langerfeld/Schwelm besteht direkter Zugang zur Autobahn A1 sowie zu den umliegenden Verkehrsachsen A43 und A46. Dadurch sind die angrenzenden Städte und wirtschaftlichen Ballungsräume schnell und komfortabel erreichbar. Zusätzlich bietet der gut zugängliche Bahnhof Schwelm Anbindungen an Regional-Express- und S-Bahn-Linien, was den Standort für Pendler und Vielreisende besonders attraktiv macht.

Für Freizeit und Erholung stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung. Parkanlagen und zahlreiche Wanderwege eröffnen Raum für naturnahe Auszeiten und aktive Erholung. Ergänzt wird dieses Angebot durch verschiedene Sporteinrichtungen und kulturellen Angeboten.

Objektbeschreibung

Diese Erdgeschoss-Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus aus der Zeit um 1900 und verbindet den Charakter eines gewachsenen Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Ein besonderer Pluspunkt ist der zur Wohnung gehörende eigene Garten, der den Wohnraum nach draußen erweitert und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet. Auf rund 129,71 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem großzügigen, familienfreundlichen Grundriss, der sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpasst.

Im Mittelpunkt steht der weitläufige Wohnbereich. Durch seine Offenheit entsteht sofort ein angenehmes Raumgefühl. Der Kamin aus dem Jahr 2024 setzt hier einen besonderen Akzent und schafft eine warme, ruhige Atmosphäre, in der man gerne verweilt. Wohnen und Essen gehen fließend ineinander über und bilden einen offenen Bereich für gemeinsames Leben, Kochen und Zusammensein.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Die moderne, großzügig gestaltete Küche ist harmonisch in diesen Wohn-/ Essbereich eingebunden und überzeugt durch kurze Wege im Alltag. Von hier öffnet sich der Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch sich der Wohnraum in den warmen Monaten ganz selbstverständlich nach draußen erweitert. Ideal für Mahlzeiten im Freien, entspannte Stunden oder um Kinder beim Spielen im Blick zu behalten.

Das Tageslichtbad wurde 2020 modernisiert und präsentiert sich hell, gepflegt und zeitgemäß. Badewanne und Dusche ergänzen sich zu einem komfortablen Badezimmer. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zwei große Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und Wachsen. Das Schlafzimmer ist angenehm ruhig gelegen und bietet mit seiner Größe genug Platz für eine erholsame Schlafzone und individuelle Gestaltungsideen. Ein kleiner Abstellraum, aktuell als begehbarer Kleiderschrank genutzt, schafft praktischen Stauraum.

Im Obergeschoss steht ein weiterer Raum zur Verfügung, der derzeit als Werkstatt- und Hobbyraum genutzt wird. Ob Büro, Gästezimmer oder Jugendzimmer – dieser Bereich eröffnet wertvolle Nutzungsmöglichkeiten und passt sich flexibel an zukünftige Bedürfnisse an.

Der Außenbereich bildet einen echten Mehrwert. Die großzügige Gartenfläche in Nord-Ost-Ausrichtung eignet sich hervorragend als Spielfläche für Kinder und bietet zugleich Raum für Gartenliebhaber. Ob Gemüsebeet, Blumen oder eine grüne Rückzugsoase, hier lassen sich viele Ideen verwirklichen. Eine überdachte Terrasse sowie eine zusätzlich offene Terrassenfläche schaffen unterschiedliche Plätze für sonnige Nachmittage, ruhige Pausen oder gesellige Grillabende.

Zwischen 2020 und 2022 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Erneuert wurden unter anderem das Badezimmer, die Elektrik, Vinylböden und Fliesen, der Außenbereich sowie die Heizungsanlage inklusive Heizkörpern und Leitungen. Entsprechend präsentiert sich die Eigentumswohnung heute in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Eine Wohnung mit viel Platz, moderner Ausstattung und einem Garten, der den Wohnwert spürbar erhöht.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Komfort, Flexibilität und eine angenehme Wohnatmosphäre vereint, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Ausstattung

Hier fassen wir die Ausstattungsmerkmale für Sie zusammen:

- **Eigentumswohnung in Schwelm**
 - **Baujahr ca. 1900, modernisiert in 2020**
 - **Wohnfläche: ca. 129,71 m²**
 - **Aufteilung: fünf Zimmer sowie Küche, Diele, Tageslichtbad und Gäste-WC**
 - **Garten: Garten mit zwei Terrassenflächen in Nord-Ost-Ausrichtung (Terrassen in den Jahren 2021 und 2022 erneuert)**
 - **Keller: eigener Kellerraum**
 - **Heizung: Gasetagenheizung (Baujahr 2020)**
 - **Kamin: Kamin aus dem Jahr 2024**
 - **Warmwasseraufbereitung: über die Heizungsanlage**
 - **Fenster: isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen (Baujahre 2020, 2017 und 2015)**
 - **Elektrik: erneuert im Jahr 2020**
 - **Dach: Satteldach**
 - **Böden: Vinylboden (im Jahr 2020 erneuert) und Fiesen**
 - **Stellplatz: PKW-Außenstellplatz**
- **Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage beträgt insgesamt ca. 7.152,00 € per 31.12.2025. Anteilig für die Wohnung entspricht dies ca. 2.567,57 €. Monatlich fließen ca. 64,50€ € in die Erhaltungsrücklage.**



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sie sind an einem Besichtigungstermin interessiert? Dann zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.

Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen – vielen Dank.

Celine Bleichert

Mail: oberberg-nord@falcimmo.de

Mobil: 0151 - 55697700

Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Bei der Texterstellung wurde unterstützend auf KI-Technologie zurückgegriffen. Alle Inhalte wurden sorgfältig überprüft und angepasst.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Oberberg-Nord

Dahlienstraße 39a

42477 Radevormwald

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

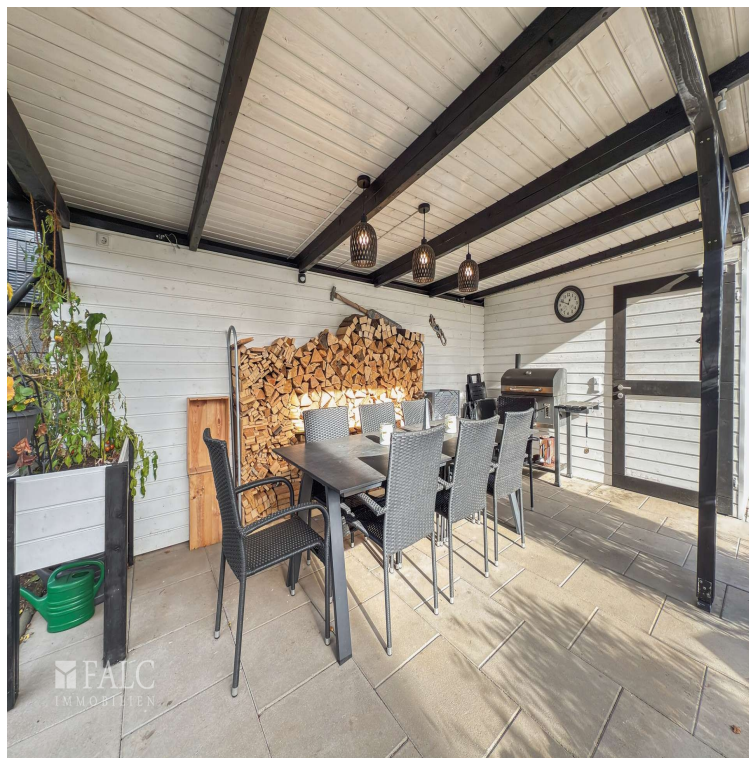
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

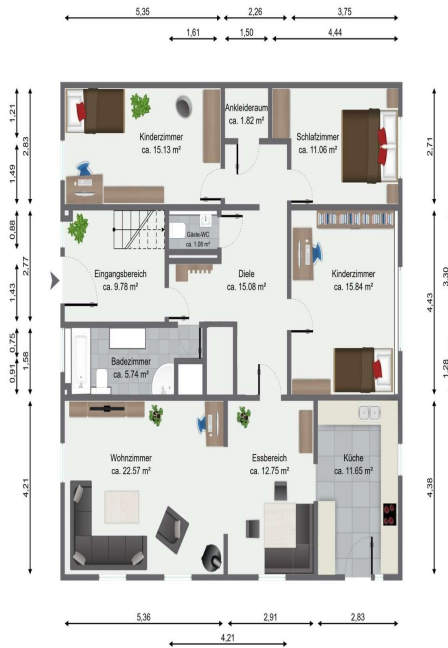


WP Immo Manager

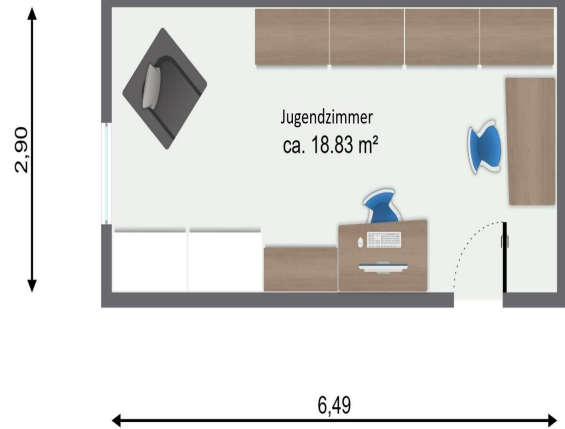
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)