



Haus

**Einfamilienhaus in Toplage am
Waldrand des Göckinghofs mit
Potenzial und Weitblick**

**Objekt-Nr.:
63612-3187**

labels.forSale

in 58332 Schwelm-Göckinghof





Details

Preise	Kaufpreis	370.000 €
	Käuferprovision	3.57 % vom Kaufpreis
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 89 m²
	Zimmer	3
	Grundstücksfläche	field.approximately 402 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1975
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Balkone	1
	Terrassen	1
	Kamin	✓
Ausstattung	Gäste-WC	✓

Stellplätze

Garage	Anzahl
	2



Beschreibung

Dieses 1975 massiv errichtete Einfamilienhaus punktet mit seiner ruhigen Lage am Waldrand des beliebten Göckinghofs und einer durchdachten Raumaufteilung. Die ca. 89 m² Wohnfläche werden durch wohnlich ausgebaute Räume im Souterrain ideal ergänzt - perfekt für Gäste, Homeoffice oder Hobbys. Der Hauseingang liegt hangbedingt im Untergeschoss und bietet Zugang zu Diele, Gäste-WC, Keller- und Hobbyräumen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine funktionale Küche, ein modernisiertes Tageslichtbad sowie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin. Balkon und angrenzende West-Terrasse bieten sonnige Ausblicke in die grüne Umgebung. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus sowie ein zweiter Eingang mit direktem Zugang zum Wald erhöhen den Wohnkomfort. Das Haus befindet sich in zweiter Reihe und ist über das vorgelagerte Grundstück erreichbar. Das Gebäude befindet sich in einem altersgerechten Zustand und bietet viel Potenzial zur Modernisierung. Für Käufer mit Weitblick bietet sich hier die Möglichkeit, das Potenzial dieser Immobilie gezielt zu entwickeln - sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage in einer nachhaltig gefragten Wohnlage. Die Immobilie ist langjährig vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter sind aktuell keine Innenaufnahmen verfügbar. Besichtigungen sind nach Absprache möglich.

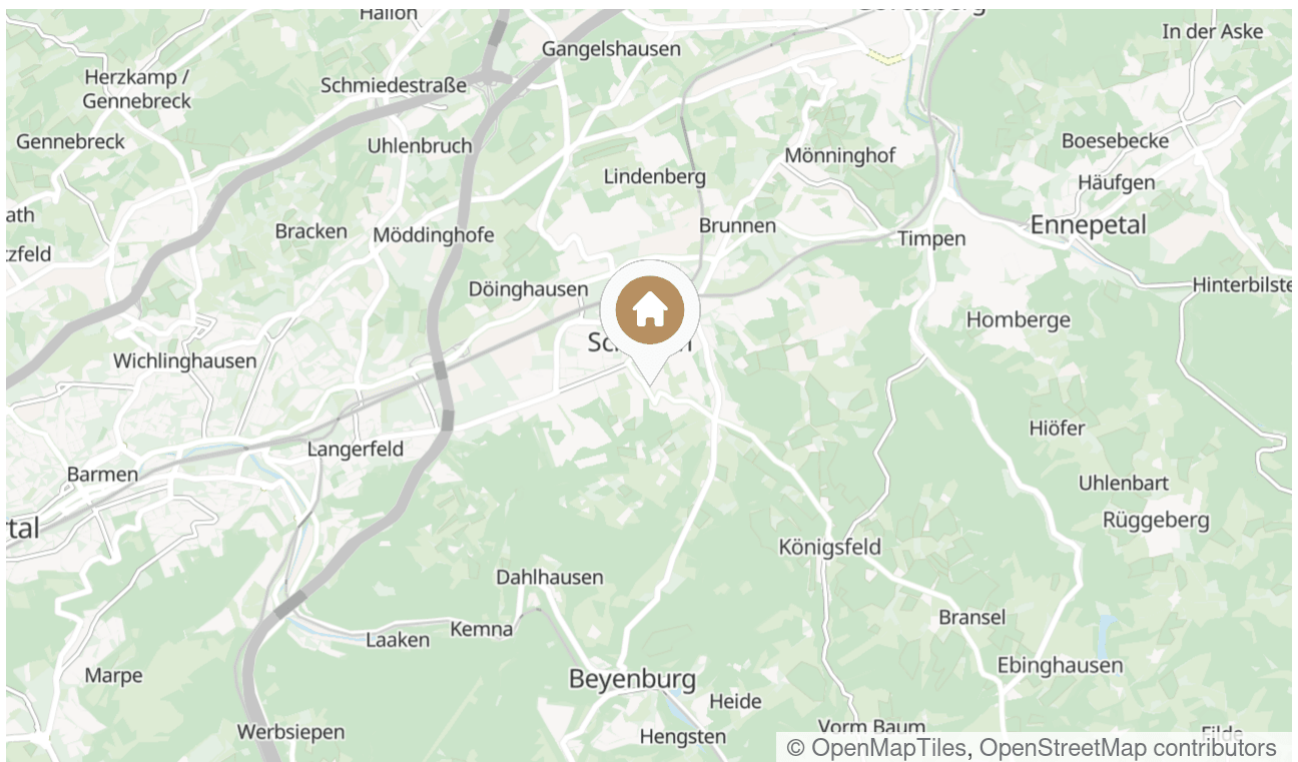
Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 16.06.2025 Endenergieverbrauch
Wärme: 122.26 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: D
Baujahr: 1976

Lage & Umgebung

58332 Schwelm-Göckinghof

In einer der begehrtesten Wohnlagen Schwelms - am Göckinghof - liegt dieses Einfamilienhaus ruhig am Ende einer Sackgasse. Direkt an den Wald grenzend und eingebettet in eine grüne Umgebung, bietet die Lage einen hohen Erholungswert und zugleich eine exklusive Nachbarschaft. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern in gehobener Bauweise; ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten. Spazier- und Wanderwege starten direkt vor der Haustür und machen das Wohngebiet besonders familienfreundlich. Schulen, Kindergärten und die Innenstadt sind fußläufig erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der ruhigen Höhenlage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Fernverkehrsnetz hervorragend. Auch die Autobahnen A1 und A46 sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

15.06.2035

Endenergieverbrauch

122,26 kWh/(m²a)

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

D

Baujahr

1976

Wesentlicher Energieträger

Gas

Befeuerungsart

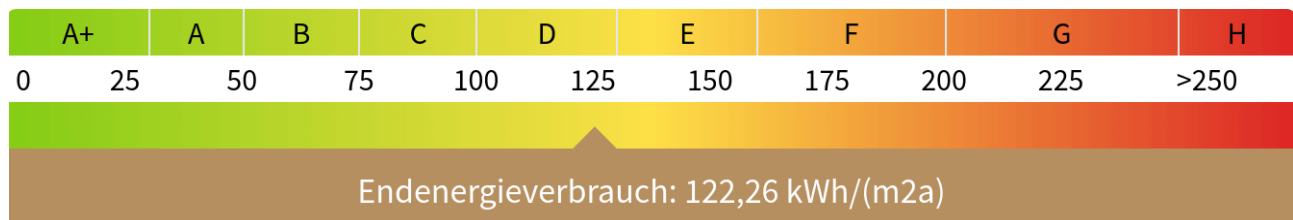
Gas

Heizungsart

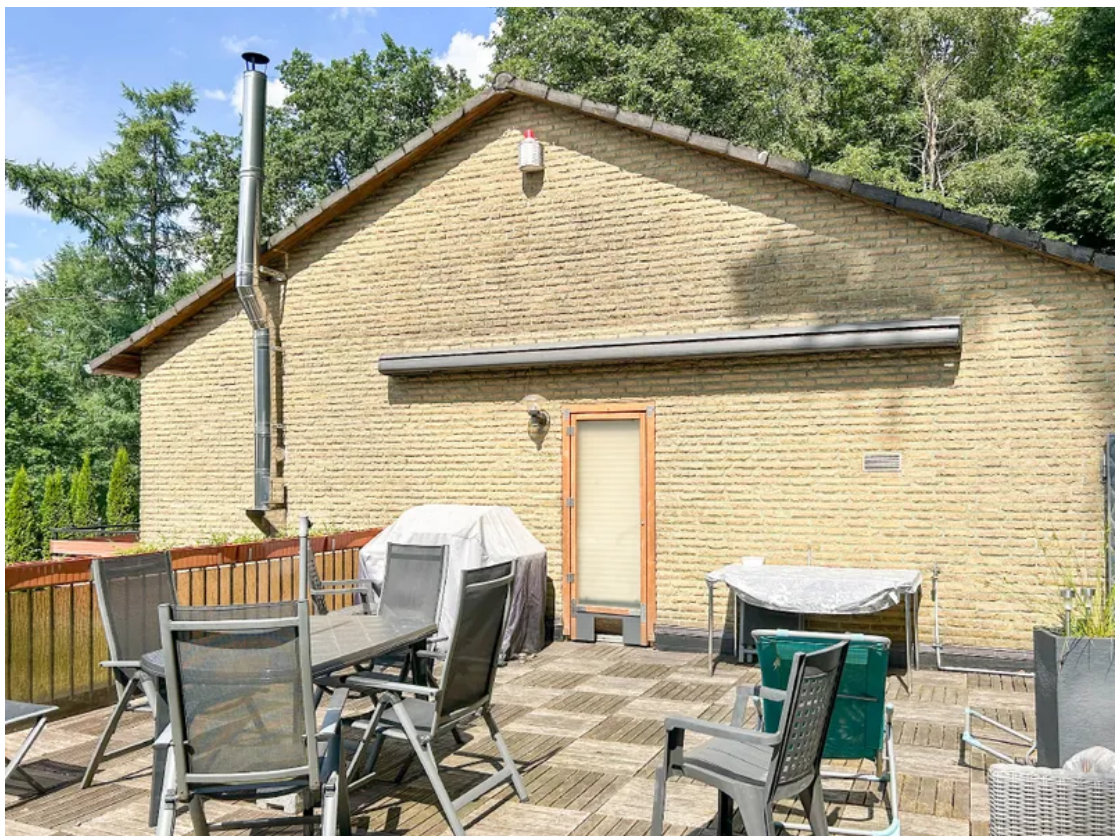
Zentralheizung

Energieausweis

2014









Kontakt

Telefon: 02336-7787

E-Mail: service@schwelme.de

Ihr Ansprechpartner

Janet Zühlke

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

