

Erwitte / Bad Westernkotten

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Bad Westernkotten

Objektnummer: 26162005



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 745 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26162005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>499.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 207 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>6</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The complex block contains a banner for Von Poll Immobilien. On the left, it shows the exterior of a modern office building with large windows displaying real estate listings. On the right, a real estate agent in a dark suit is presenting a red folder to a smiling family consisting of a man, a woman, and a young child. The background shows a residential house.

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Bad Westernkotten und bietet eine attraktive Kombination aus solider Bauweise, durchdachter Aufteilung und großzügigem Grundstück.

Die Immobilie verfügt über zwei separate Wohneinheiten. Die Erdgeschosswohnung umfasst ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während sich die zweite Einheit über das Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup> erstreckt. Das Dachgeschoss wurde in den 1990er Jahren ausgebaut. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und verfügen jeweils über eine Terrasse mit direktem Zugang zum Garten.

Das ca. 745 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz und wird derzeit gemeinschaftlich von beiden Parteien genutzt. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Garagen.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung. Zudem ist die Immobilie vollständig unterkellert und verfügt über einen Waschkeller sowie eine Außentreppe mit direktem Zugang zum Garten. Ein Kaminofen im Obergeschoss sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte Immobilie mit stabiler Vermietung und vielseitigem Nutzungspotenzial.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor und wird bis zur Besichtigung nachgereicht.

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## **Ausstattung und Details**

- **Ruhige Lage**
- **2 Separate Wohneinheiten ( EG: ca. 87 m<sup>2</sup>, OG: ca. 120 m<sup>2</sup>)**
- **Großer Garten**
- **Zwei Terrassen mit Zugang zum Garten**
- **Zwei Garagen**
- **Ausgebautes Dachgeschoss**
- **Derzeit vermietet**
- **Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt: 20.700 € p.a.**
- **Monatliche Mieteinnahmen netto kalt EG: 625 €**
- **Monatliche Mieteinnahmen netto kalt OG. 1.100 €**

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## **Alles zum Standort**

**Bad Westernkotten, ein idyllischer Ortsteil von Erwitte, überzeugt durch seine attraktive Lage und hohe Lebensqualität. Der staatlich anerkannte Kurort ist bekannt für seine Sole- und Moorheilbäder und bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene B1 und die A44 sind die Städte Lippstadt, Soest und Paderborn schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch Pendler von der zentralen Lage profitieren. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind größtenteils fußläufig erreichbar.**

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Max Buder**

---

**Poststraße 17, 59555 Lippstadt**

**Tel.: +49 2941 - 72 81 034**

**E-Mail: [lippstadt@von-poll.com](mailto:lippstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**