

Soest

## Attraktives Anlagepaket: Fünf Wohn- und Gewerbeeinheiten in zentraler Lage von Soest

*Property ID: 25162010*



PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • ROOMS: 7 • LAND AREA: 467 m<sup>2</sup>

Property ID: 25162010 - 59494 Soest

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## At a glance

Property ID	25162010
Rooms	7
Year of construction	1897
Type of parking	3 x Outdoor parking space

Purchase Price	799.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 596 m <sup>2</sup>
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 450 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 592 m <sup>2</sup>

Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1978

Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



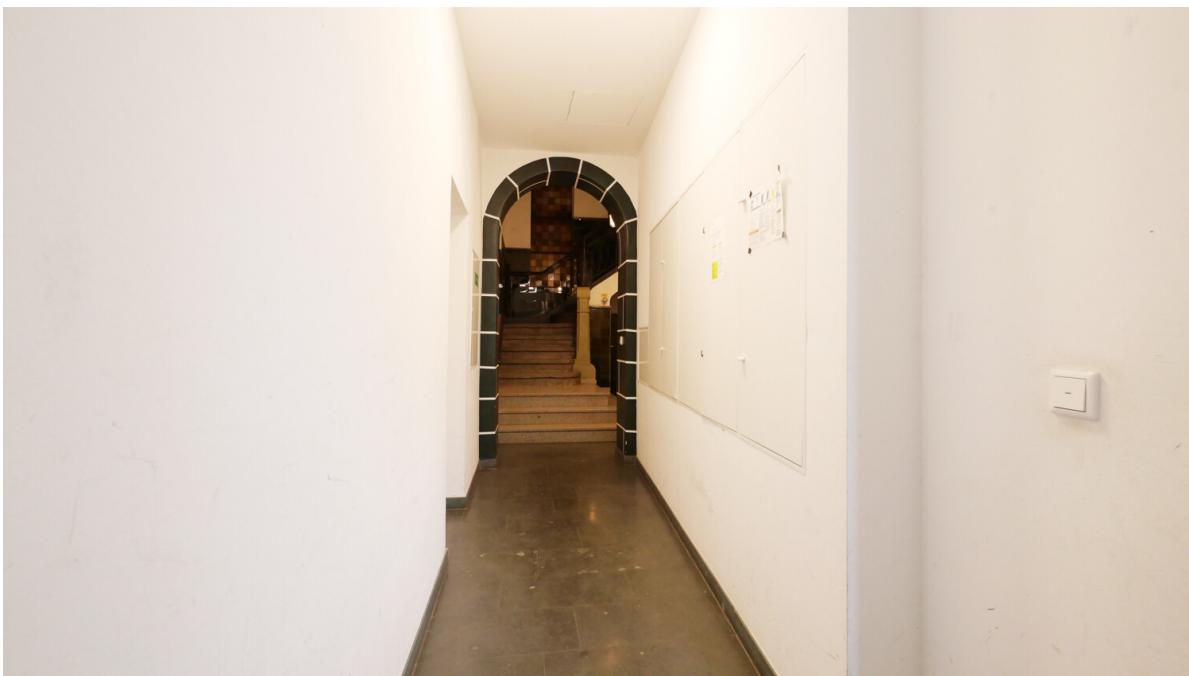
Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



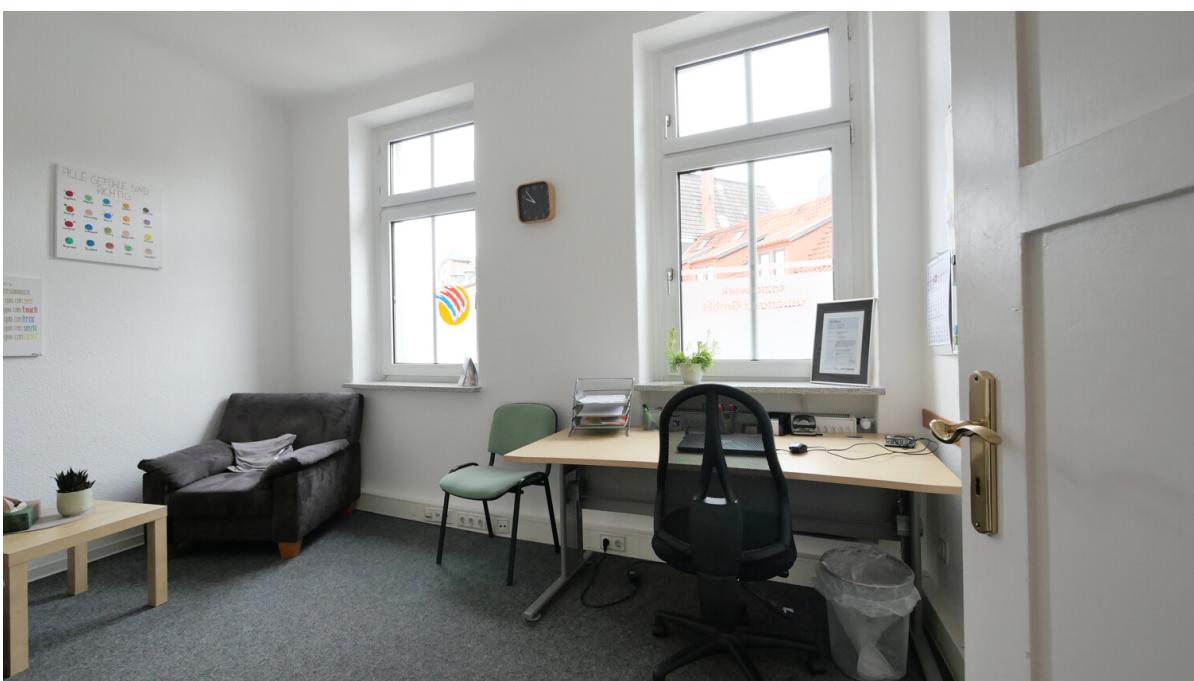
Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



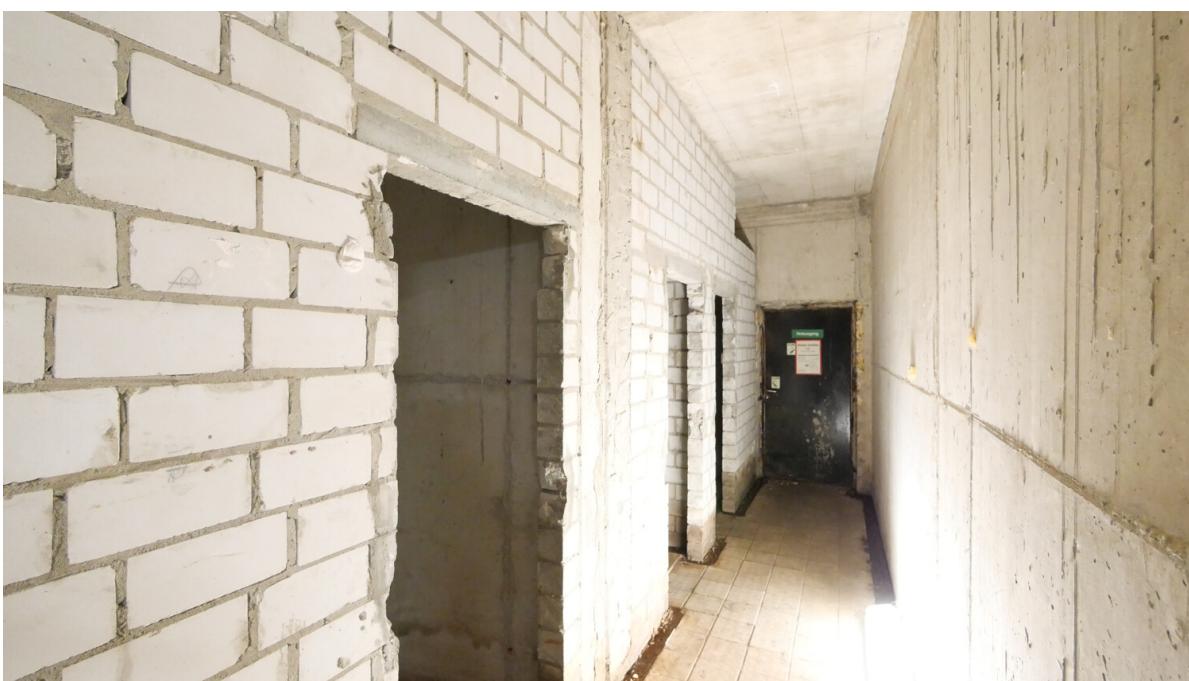
Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



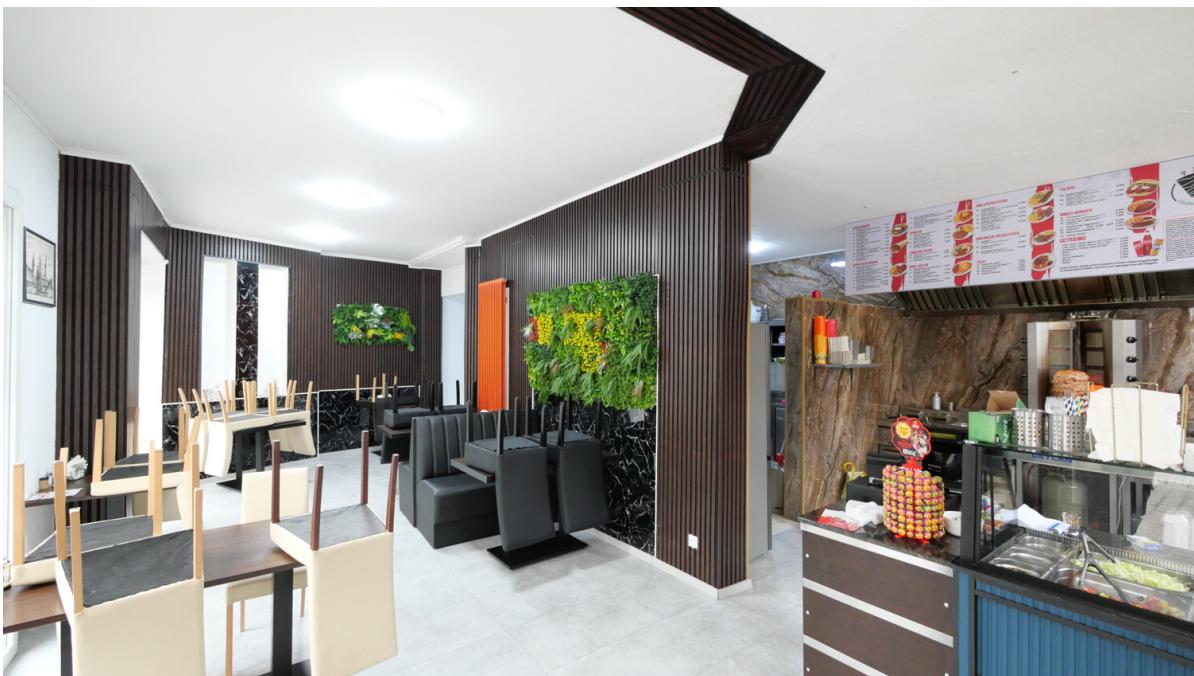
Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows two side-by-side photographs. On the left, the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. A sign above the entrance reads "VP". On the right, a woman in a business suit is handing a red folder to a man holding a young child. They are standing in front of a modern house with a glass door and windows.

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)

**Property ID: 25162010 - 59494 Soest**

## A first impression

Zum Verkauf stehen 5 von insgesamt 11 Einheiten in einem gepflegten und vielseitig genutzten Wohn- und Geschäftshaus in direkter Innenstadtlage von Soest.

Das Gebäude vereint Wohnkomfort, Gewerbenutzung und Lagerflächen unter einem Dach und bietet durch die Mischung verschiedener Nutzungsarten ein stabiles Fundament für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Zu den verkauften Einheiten gehören eine vermietete Wohnung, eine vermietete Bürofläche, eine kürzlich neu vermietete Gastrofläche mit Schaufensterfront sowie großzügige, aktuell ungenutzte Lagerflächen im Untergeschoss. Zudem gehört ein Anteil am Traforaum, der von der Stadt Soest auf Grundlage eines dauerhaften Nutzungsrechts betrieben wird, zu den Einheiten.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, ist vermietet und bietet großzügige Wohnflächen. Zusätzlich gehören rund 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss, nutzbar als Abstell-, Hobby- oder Arbeitsbereiche.

Die Bürofläche überzeugt durch helle, flexibel nutzbare Räume. Die Gastrofläche im Erdgeschoss wurde vor Kurzem neu vermietet und verfügt über eine gut sichtbare Schaufensterfront, die eine hohe Kundenfrequenz garantiert.

Die Lagerflächen im Untergeschoss sind entkernt und seit Jahren ungenutzt, bieten aber perspektivisch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit ihrer soliden Mieterstruktur, der gepflegten Substanz und der zentralen Lage stellen die fünf Einheiten eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## Details of amenities

- Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt p.a.: 36.840 €
- 1 Wohnung (Mieteinnahmen netto kalt: 395,00 €)
- 1 Ladenlokal (Mieteinnahmen netto kalt: 2.015,00 €)
- 1 Bürofläche (Mieteinnahmen netto kalt: 660,00 €)
- 1 große Lagerfläche im Untergeschoss (ehemalige Discothek, leerstehend)
- 1 Traforäum (Nutzung durch die Stadt Soest)
- 3 Stellplätze
- Gasheizung (2014)

Property ID: 25162010 - 59494 Soest

## All about the location

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Soest und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur historischen Innenstadt sowie zum Bahnhof. Die attraktive Citylage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und historischer Atmosphäre – geprägt von charmanten Gassen, Fachwerkhäusern und einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Der Bahnhof Soest ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr, unter anderem mit direkten Verbindungen nach Dortmund, Hamm und Paderborn. Dadurch ist das Objekt auch für Berufspendler optimal gelegen.

In direkter Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Auch der Soester Stadtpark ist schnell erreichbar und bietet Raum zur Entspannung.

Durch die zentrale Lage in einer der beliebtesten Wohn- und Geschäftsgegenden Soests sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung eignet sich das Objekt ideal für eine gewerbliche Nutzung, als Bürofläche oder für urbanes Wohnen in bester Lage.

**Property ID: 25162010 - 59494 Soest**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25162010 - 59494 Soest**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Max Buder

---

Poststraße 17, 59555 Lippstadt  
Tel.: +49 2941 - 72 81 034  
E-Mail: [lippstadt@von-poll.com](mailto:lippstadt@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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