

Erwitte

## Well-maintained 4-unit building in a quiet location

*Property ID: 25162013*



**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 263 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 790 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

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

Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## At a glance

Property ID	25162013	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 263 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	12	Rentable space	ca. 263 m <sup>2</sup>
Bathrooms	4	Equipment	Balcony
Year of construction	1962		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	142.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.10.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1962

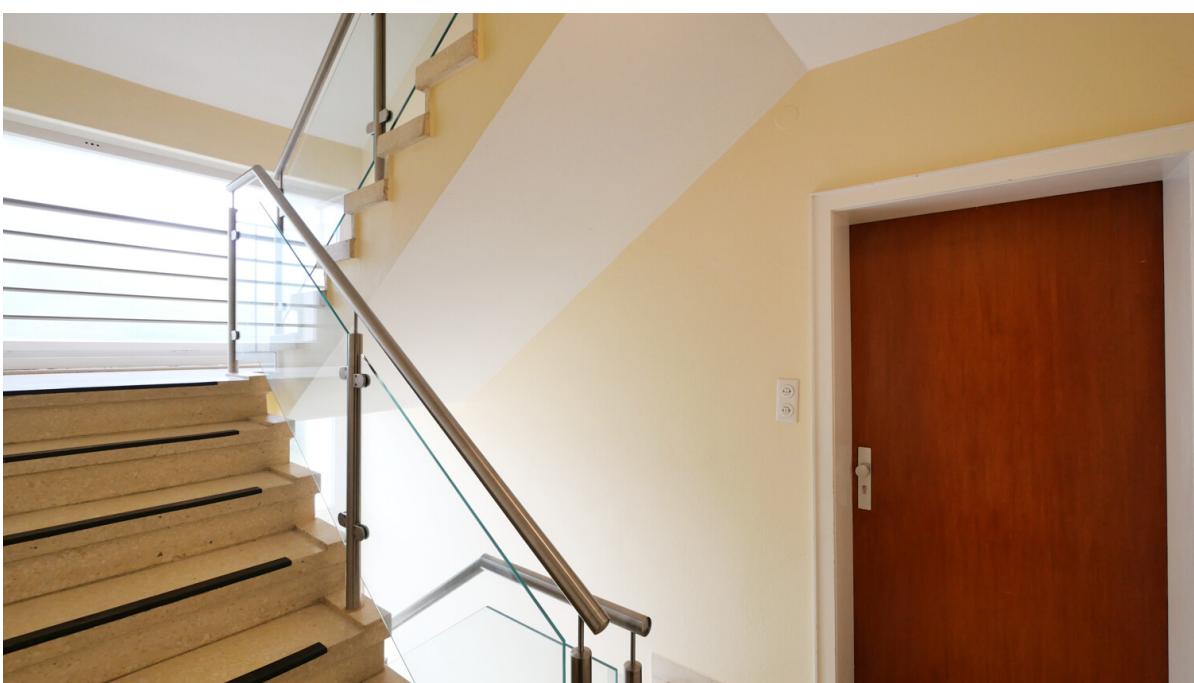
Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## The property



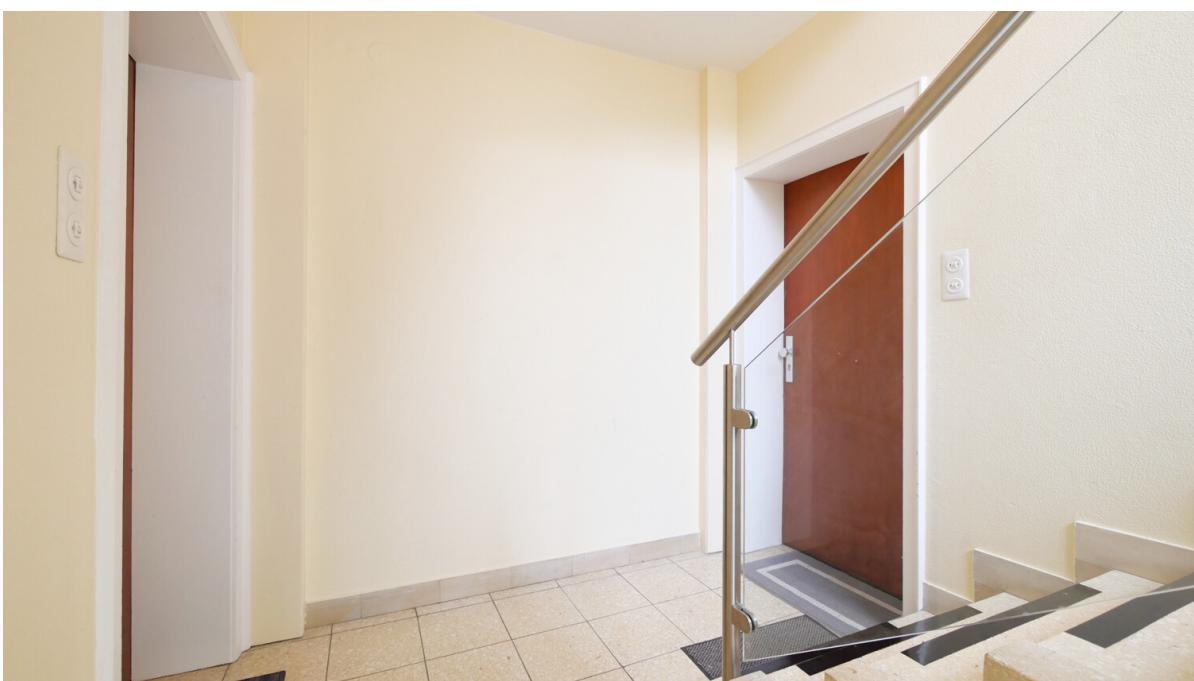
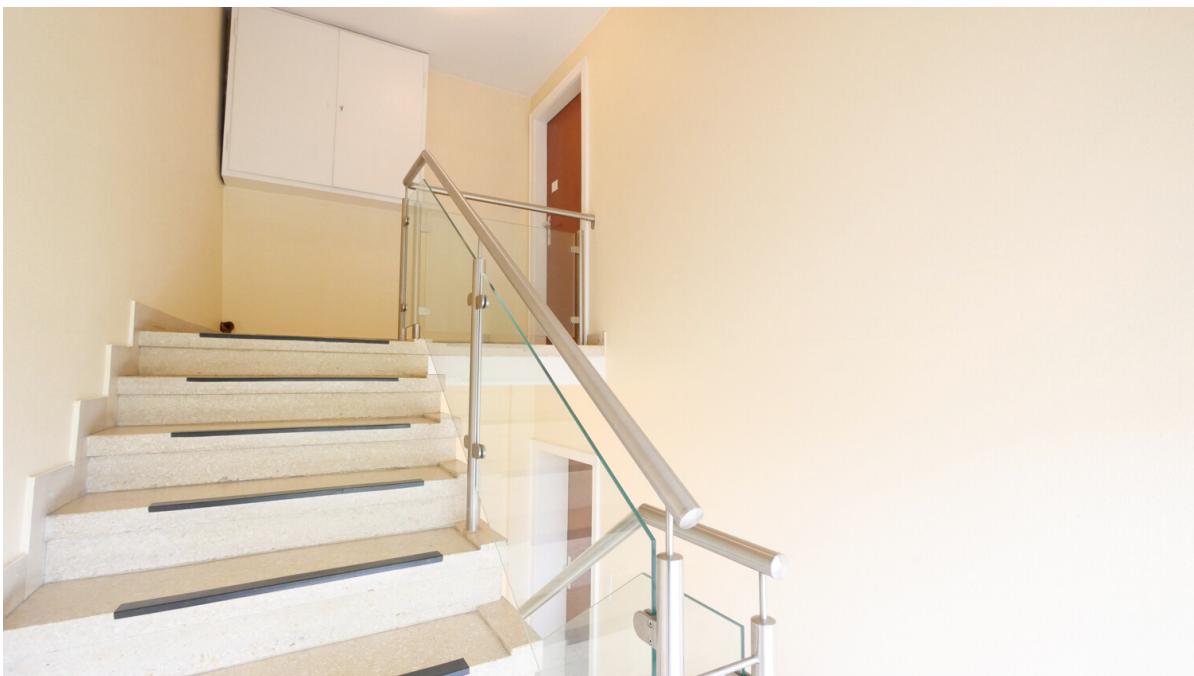
Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## The property



Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## The property



Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## The property



Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the image shows the exterior of a VP real estate office. The building is dark blue with large windows displaying brochures. The right side shows a family (a man, a woman, and a young girl) receiving a red folder from a real estate agent in front of a modern house.

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: 25162013 - 59597 Erwitte

## A first impression

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes 4-Familienhaus aus dem Jahr 1962 in ruhiger Wohnlage von Erwitte. Jede der vier Wohnungen verfügt über einen eigenen Balkon und bietet damit hohen Wohnkomfort für die Mieter. Das Objekt ist vollständig unterkellert und wird durch zwei Garagen ergänzt. Die moderne Gasheizung wurde 2024 installiert, die Fassade 2010 gedämmt, sodass das Haus sowohl energetisch als auch optisch überzeugt.

Das Grundstück umfasst 790 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für die Bewohner. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 263 m<sup>2</sup>. Die Immobilie erwirtschaftet derzeit jährliche Mieteinnahmen von 24.840 € und stellt somit eine attraktive Kapitalanlage dar.

Die Wohnungen im Erdgeschoss links sowie im Obergeschoss rechts werden kurzfristig frei und können von einem neuen Eigentümer neu vermietet werden – ideal, um bei einer Neuvermietung gegebenenfalls angepasste Mietkonditionen umzusetzen.

Mit ihrer gepflegten Ausstattung, der soliden Bausubstanz und der ruhigen Lage ist diese Immobilie ideal für Investoren, die eine rentable Kapitalanlage in einer gewachsenen Wohnlage von Erwitte suchen.

Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## Details of amenities

- Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt 24.840 € p.a.
- 4 Wohneinheiten
- 2 Garagen (1 aktuell vermietet)
- 4 Balkone
- Rolladen
- komplett unterkellert
- Gasheizung aus 2024
- Fassadendämmung (2010)
- Dämmung der Kellerdecke
- Wohnung OG links in 2023 komplett saniert
- Wohnung EG links und Wohnung OG rechts werden kurzfristig frei

**Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte**

## All about the location

Erwitte liegt im Kreis Soest in Nordrhein-Westfalen, zwischen Lippstadt und Soest, und erstreckt sich über eine Fläche von etwa 89,3 km<sup>2</sup>. Die Stadt hat aktuell rund 16.484 Einwohner.

Erwitte verfügt über eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Sportangebote sind vorhanden. Der Stadtteil Bad Westernkotten ist als Kurort mit Solequellen und Kureinrichtungen besonders attraktiv. Umgeben von ländlichen Flächen und mit guter Verkehrsanbindung bietet Erwitte eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und Zugang zu allen nötigen Annehmlichkeiten.

**Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 142.83 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25162013 - 59597 Erwitte

## 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)