

Erwitte / Böckum

Außergewöhnliches Anwesen in Erwitte-Böckum – Wohnen, Arbeiten und Investieren vereint

Property ID: 26162003



PURCHASE PRICE: 1.900.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 400 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 21.393 m²

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

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

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

At a glance

Property ID	26162003	Purchase Price	1.900.000 EUR
Living Space	ca. 400 m ²	House	Service area [motorway]
Roof Type	Mansard roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1914		
Type of parking	15 x Outdoor parking space, 5 x Garage		

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	191.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.04.2034	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1915

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property



Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

The property

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

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

A first impression

Repräsentativer Resthof in Erwitte-Böckum auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 21.393 m². Dieses besondere Anwesen vereint historischen Charme mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besteht aus einem großzügigen Haupthaus mit Nebenhaus aus dem Jahr 1914 sowie umfangreichen Nebengebäuden.

Das Haupthaus überzeugt durch großzügige, helle Räume mit hohen Decken und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Ein weitläufiger Wohnzimmeranbau mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang in den Garten. Von hier aus gelangen Sie auch auf die darüberliegende Dachterrasse, die einen herrlichen Blick in den grünen Garten sowie über die umliegenden Felder eröffnet. Im Inneren unterstreichen teilweise hochwertige Naturstein- und Dielenböden den stilvollen und zugleich gemütlichen Charakter der Immobilie.

Das Raumangebot umfasst zahlreiche Schlaf- und Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einem freien Blick über die Hoffläche. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zum großen Badezimmer. Die Ausstattung wird durch 3-fach verglaste Kunststofffenster sowie eine moderne Holzpellet-Zentralheizung ergänzt.

Das Nebenhaus ist derzeit vermietet und bietet somit eine zusätzliche Einnahmequelle. Ergänzt wird das Anwesen durch zwei große, massiv errichtete Scheunen mit mehreren Ebenen, die vielfältige Nutzungs- und Ausbaumöglichkeiten eröffnen. Innerhalb der vorhandenen Gebäudestrukturen befinden sich zudem diverse alte Stallungen sowie eine in einer der Scheunen integrierte Squashhalle.

Ein weiteres Highlight ist das ehemalige Garagengebäude, das vor wenigen Jahren aufwendig und hochwertig zu einer Gastrofläche umgebaut wurde und aktuell leersteht. Auch hier ergeben sich zahlreiche Optionen – sei es für gewerbliche Nutzung, Veranstaltungen oder alternative Konzepte.

Der parkähnliche Außenbereich mit altem Baumbestand rundet das Gesamtbild eindrucksvoll ab und verleiht der Immobilie eine besondere Ruhe und Privatsphäre. Bei Bedarf können zudem nahegelegene Weideflächen für eine mögliche Pferdehaltung gepachtet werden.

Insgesamt bietet dieses Anwesen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für private Wohnkonzepte als auch für gewerbliche oder kombinierte Nutzungen.

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

Details of amenities

- **Repräsentatives Haupthaus**
- **Nebenhaus aktuell vermietet**
- **3-Fach verglaste Kunststofffenster**
- **Holzpellet-Zentralheizung**
- **Haupthaus und Nebenhaus unterkellert**
- **2 große massive Scheunen mit mehreren Ebenen**
- **Squashhalle**
- **Diverse Stallungen**
- **Großes Kühlhaus**
- **Hochwertiges Gastgebäude mit Sitzplätzen, Hofladen und moderner Kücheneinrichtung
(die Kücheneinrichtung kann optional separat übernommen werden)**
- **Großer, Parkähnlicher Garten**
- **Alter Baumbestand**
- **1 Balkon**
- **1 Dachterrasse**
- **Diverse Stellplätze auf dem Grundstück**
- **5 Garagen**

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

All about the location

Hier ist eine kurze, professionelle Lagebeschreibung für dein Exposé:

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Ortsteil Böckum der Stadt Erwitte im Kreis Soest. Böckum ist eine ländlich geprägte Ortschaft mit dörflichem Charakter und bietet eine angenehme, naturnahe Wohnlage mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Die Stadt Erwitte liegt verkehrsgünstig in Westfalen, etwa 8 km südlich von Lippstadt und rund 15 km östlich von Soest. Auch größere Städte wie Paderborn (ca. 30 km) und Dortmund (ca. 60 km) sind gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung erfolgt überwiegend über das regionale Straßennetz mit schneller Anbindung an die Bundesstraßen der Umgebung sowie die nahegelegenen Autobahnen. Zudem befindet sich in der Region eine Bahnverbindung (Strecke Hamm–Warburg), wodurch auch eine überregionale Erreichbarkeit gegeben ist.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorteile eines ruhigen, ländlichen Wohnumfeldes mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und wirtschaftlichen Zentren.

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

Other information

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.

Property ID: 26162003 - 59597 Erwitte / Böckum

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com