

Erwitte / Bad Westernkotten

# Gepflegtes Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Bad Westernkotten

*Property ID: 26162005*



**PURCHASE PRICE: 499.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 745 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

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

Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## At a glance

Property ID	26162005	Purchase Price	499.000 EUR
Living Space	ca. 207 m <sup>2</sup>	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Fireplace
Bathrooms	2		
Year of construction	1964		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of the exterior of a Von Poll Immobilien office building. The building has a dark blue facade with white accents and the VP logo. A family consisting of a woman, a man, and a young girl are standing outside, looking at a red folder held by the woman. The office windows display various real estate listings.

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: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## **A first impression**

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.

**Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## **Details of amenities**

- **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 €**

**Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 26162005 - 59597 Erwitte / Bad Westernkotten**

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

## 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)**