

Erwitte

## Edificio de 4 unidades bien mantenido en una zona tranquila.

*Número de propiedad: 25162013*



**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 263 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 790 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## De un vistazo

Número de propiedad	25162013
Superficie habitable	ca. 263 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Baños	4
Año de construcción	1962
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 263 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	142.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.10.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

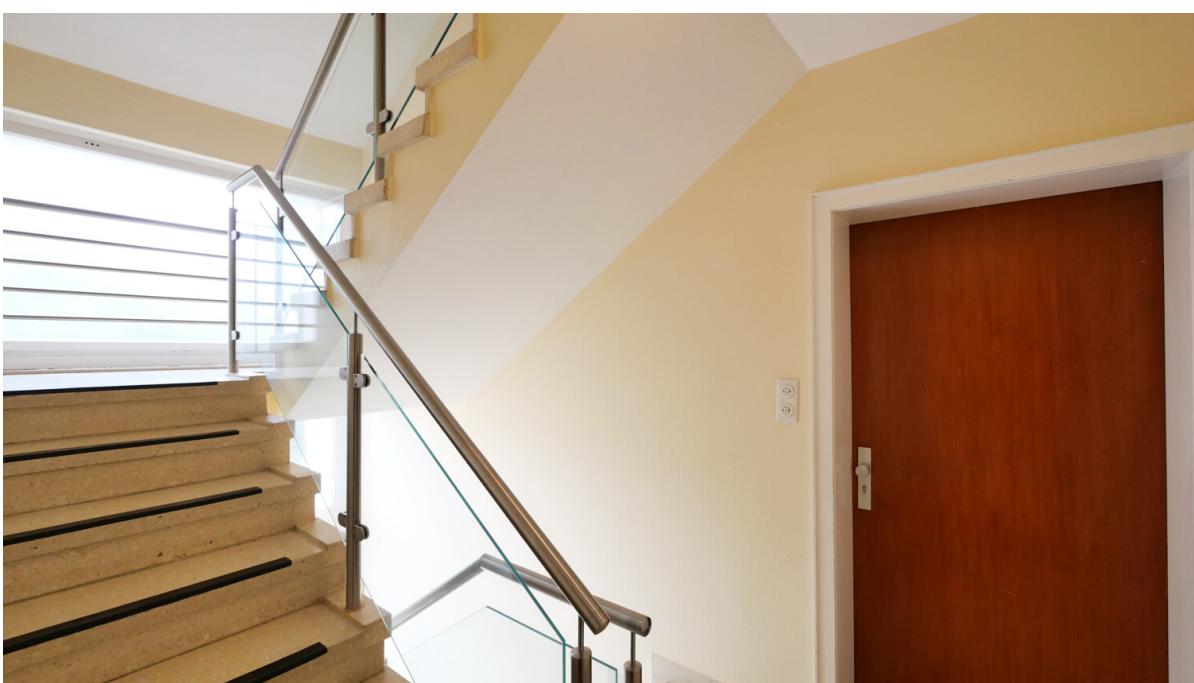
Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propiedad



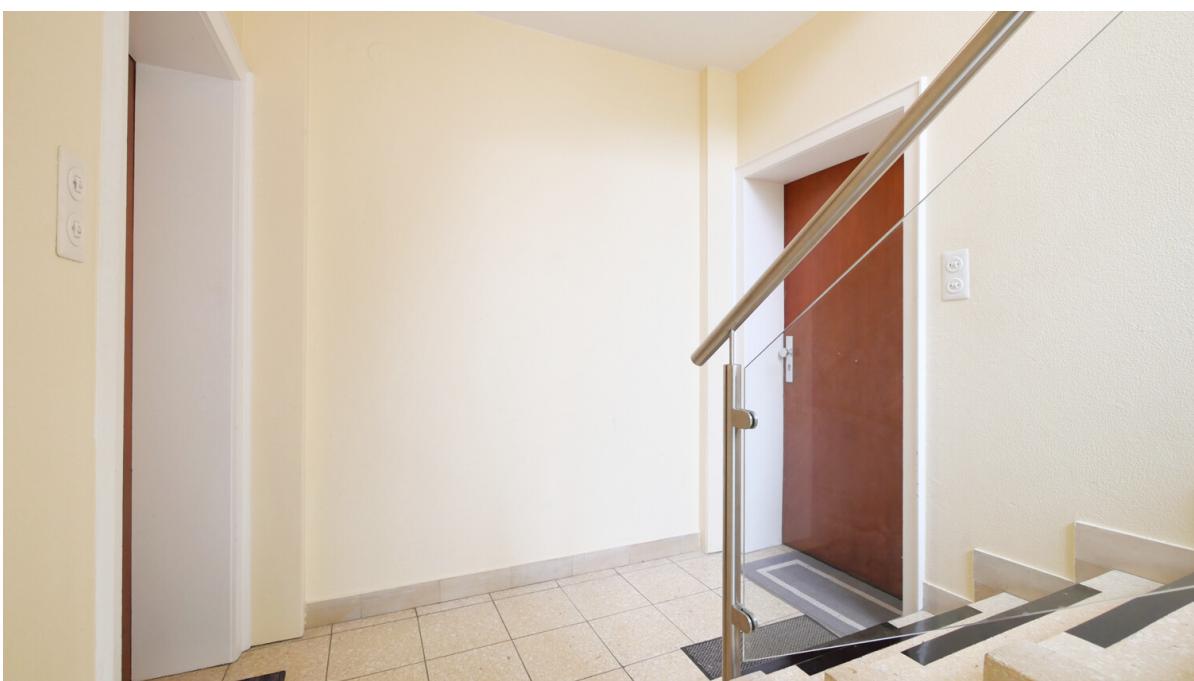
Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propiedad



Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side shows the exterior of a VP real estate office with large windows displaying brochures. The right side shows a woman in a business suit handing a red folder to a man holding a young child, with a woman standing beside them, all 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)

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25162013 - 59597 Erwitte

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Max Buder

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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