

Erwitte

## Immeuble de 4 unités bien entretenu dans un quartier calme

**CODE DU BIEN: 25162013**



**PRIX D'ACHAT: 449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 263 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 790 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25162013	Prix d'achat	449.000 EUR
Surface habitable	ca. 263 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Espace locatif	ca. 263 m <sup>2</sup>
Année de construction	1962	Aménagement	Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	142.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.10.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

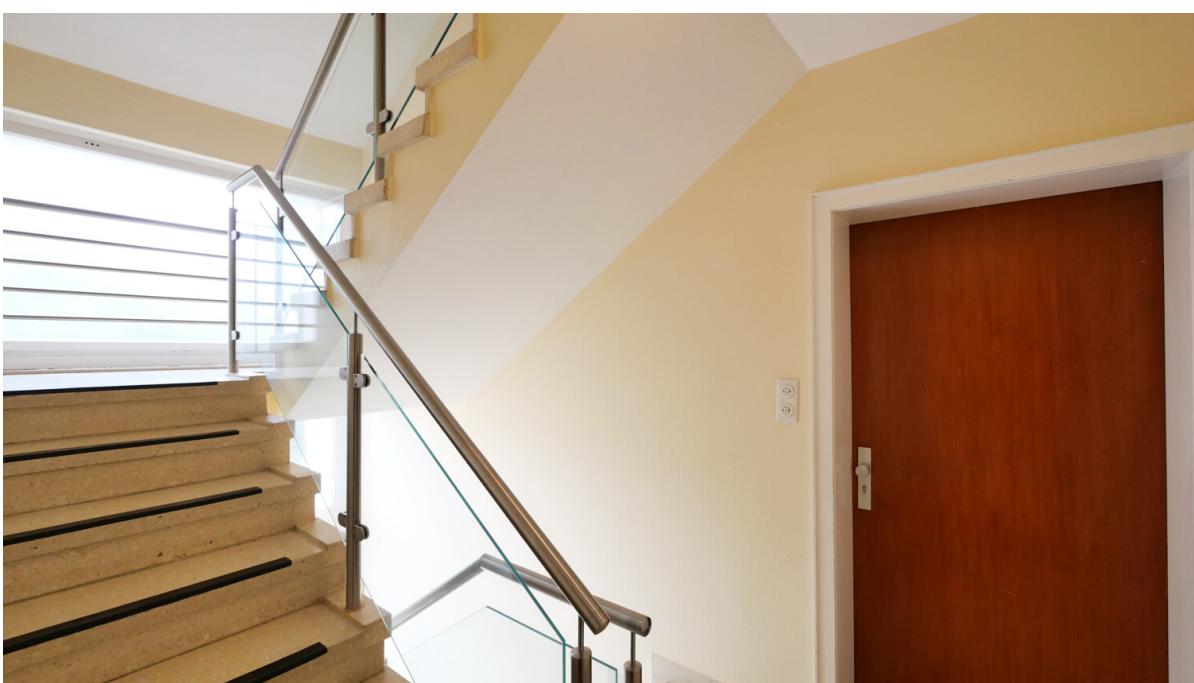
CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propriété



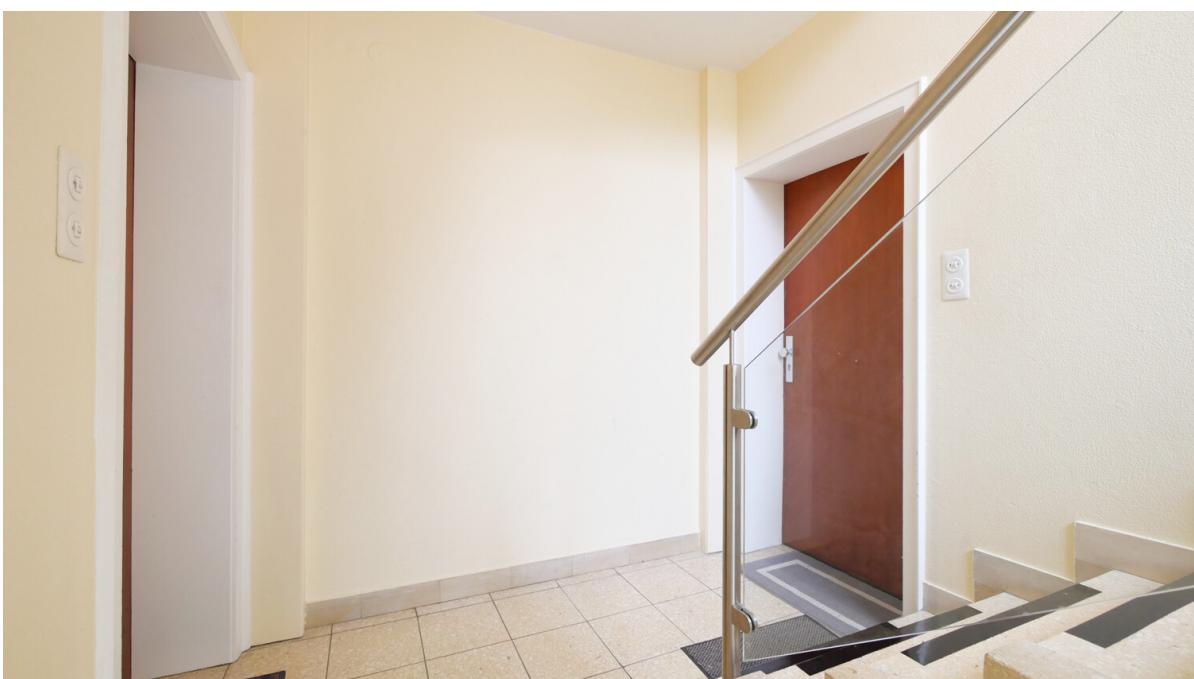
CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propriété



CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

**CODE DU BIEN: 25162013 - 59597 Erwitte**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Max Buder

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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