

Soest

## Attraktives Anlagepaket: Fünf Wohn- und Gewerbeeinheiten in zentraler Lage von Soest

????????? ??????????: 25162010



???? ??????: 799.000 EUR • ??????: 7 • ?????? ????: 467 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

?? ??? ??????

???????? ?????????	25162010	???? ?????	799.000 EUR
????????	7	????????	Käuferprovision
???? ?????????	1897		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ?????????	3 x ?????????		MwSt.) des
	???? ?????????		beurkundeten
			Kaufpreises
		???????? ?????	ca. 596 m <sup>2</sup>
		?????	?????
		????????	
		????????????????	ca. 450 m <sup>2</sup>
		?????	
		????????????	ca. 592 m <sup>2</sup>
		?????	

??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	95.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.04.2029	???????????? ?????????????? ???????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1978



??????? ???????? : 25162010 - 59494 Soest

?? ????????





??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????



??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

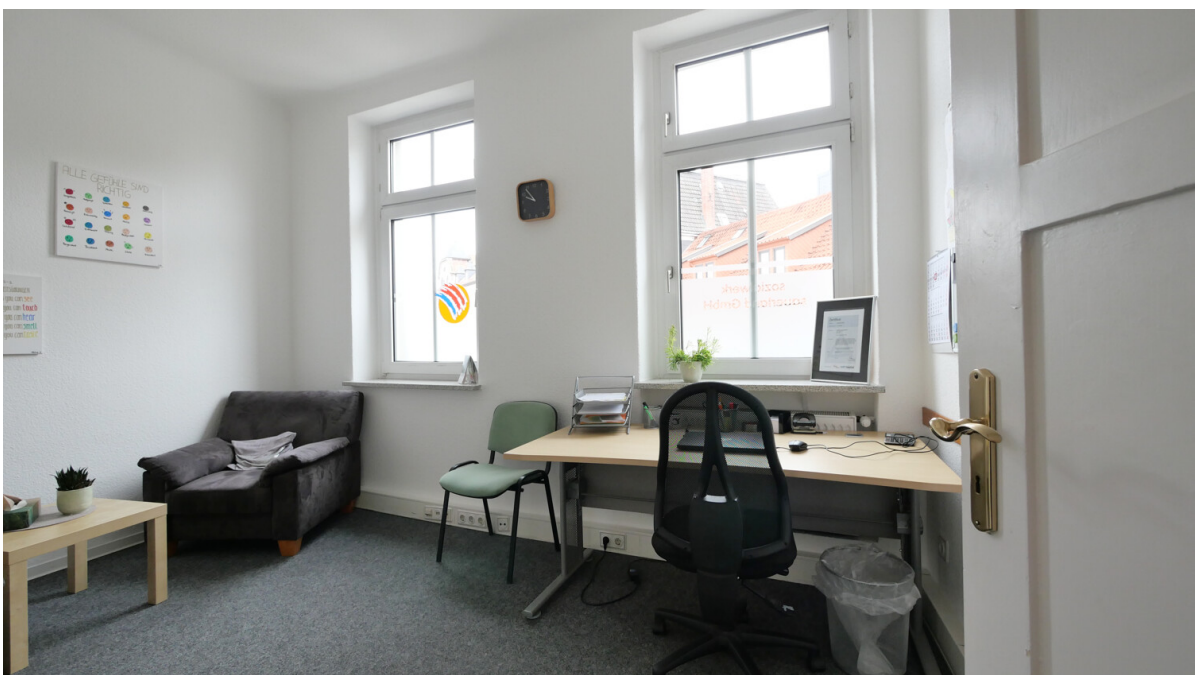
?? ????????





??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????





??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????



??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????





??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????





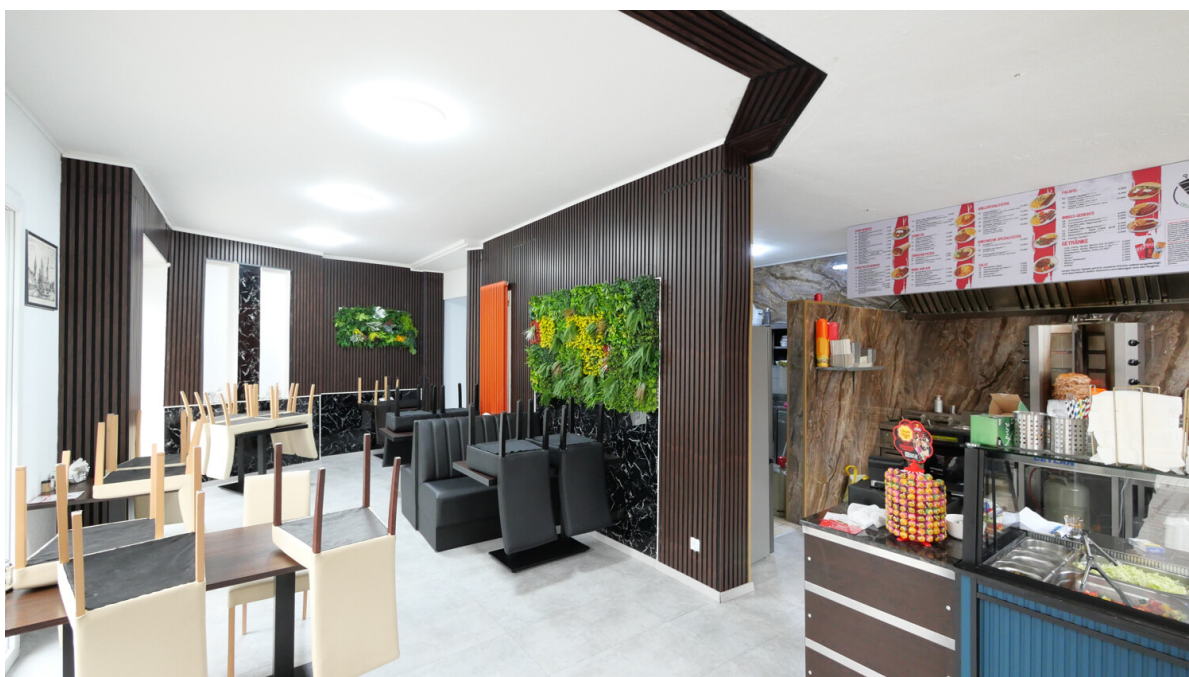
??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????



??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

?? ????????





??????? ???????? : 25162010 - 59494 Soest

?? ????????



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)



??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

??? ?????? ??????????

Zum Verkauf stehen 5 von insgesamt 11 Einheiten in einem gepflegten und vielseitig genutzten Wohn- und Geschäftshaus in direkter Innenstadtlage von Soest.

Das Gebäude vereint Wohnkomfort, Gewerbenutzung und Lagerflächen unter einem Dach und bietet durch die Mischung verschiedener Nutzungsarten ein stabiles Fundament für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Zu den verkauften Einheiten gehören eine vermietete Wohnung, eine vermietete Bürofläche, eine kürzlich neu vermietete Gastrofläche mit Schaufensterfront sowie großzügige, aktuell ungenutzte Lagerflächen im Untergeschoss. Zudem gehört ein Anteil am Traforaum, der von der Stadt Soest auf Grundlage eines dauerhaften Nutzungsrechts betrieben wird, zu den Einheiten.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, ist vermietet und bietet großzügige Wohnflächen. Zusätzlich gehören rund 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf zwei Etagen im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss, nutzbar als Abstell-, Hobby- oder Arbeitsbereiche.

Die Bürofläche überzeugt durch helle, flexibel nutzbare Räume. Die Gastrofläche im Erdgeschoss wurde vor Kurzem neu vermietet und verfügt über eine gut sichtbare Schaufensterfront, die eine hohe Kundenfrequenz garantiert.

Die Lagerflächen im Untergeschoss sind entkernt und seit Jahren ungenutzt, bieten aber perspektivisch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Mit ihrer soliden Mieterstruktur, der gepflegten Substanz und der zentralen Lage stellen die fünf Einheiten eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar.

??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

???????????????? ???? ?????????

- Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt p.a.: 36.840 €
- 1 Wohnung (Mieteinnahmen netto kalt: 395,00 €)
- 1 Ladenlokal (Mieteinnahmen netto kalt: 2.015,00 €)
- 1 Bürofläche (Mieteinnahmen netto kalt: 660,00 €)
- 1 große Lagerfläche im Untergeschoss (ehemalige Discothek, leerstehend)
- 1 Traforaum (Nutzung durch die Stadt Soest)
- 3 Stellplätze
- Gasheizung (2014)

??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

??? ??? ??? ??????????

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage von Soest und überzeugt durch seine unmittelbare Nähe zur historischen Innenstadt sowie zum Bahnhof. Die attraktive Citylage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und historischer Atmosphäre – geprägt von charmanten Gassen, Fachwerkhäusern und einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen.

Der Bahnhof Soest ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nah- und Regionalverkehr, unter anderem mit direkten Verbindungen nach Dortmund, Hamm und Paderborn. Dadurch ist das Objekt auch für Berufspendler optimal gelegen.

In direkter Umgebung befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen sowie ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Auch der Soester Stadtpark ist schnell erreichbar und bietet Raum zur Entspannung.

Durch die zentrale Lage in einer der beliebtesten Wohn- und Geschäftsgegenden Soests sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung eignet sich das Objekt ideal für eine gewerbliche Nutzung, als Bürofläche oder für urbanes Wohnen in bester Lage.



??????? ?????????: 25162010 - 59494 Soest

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25162010 - 59494 Soest

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Max Buder

---

Poststraße 17, 59555 Lippstadt

Tel.: +49 2941 - 72 81 034

E-Mail: lippstadt@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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