

Erwitte

## Gepflegtes 4-Parteien Haus in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25162013



????? ????????: 449.000 EUR • ????????????: ca. 263 m<sup>2</sup> • ??????????: 12 • ??????? ????: 790 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ??????????

● ??? ??? ????? ??????????

● ?????????????? ??? ??????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

?????? ???: 25162013 - 59597 Erwitte

## ?? ??? ????

?????? ???:	25162013
???????:	ca. 263 m <sup>2</sup>
????? ???:	?????????? ???:
???????:	12
???????:	4
????? ??????????:	1962
????? ??????????:	2 x ????

????? ??????:	449.000 EUR
?????????:	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????:	???????
???????????:	ca. 263 m <sup>2</sup>
???????:	???????????
???????:	???????????

???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ????????????	??????
???????????????	27.10.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	142.83 kWh/m²a
???????????	
???????????	E
?????? ????????????	
?????? ??? ?? ??	1962
???????????	
???????????????????	

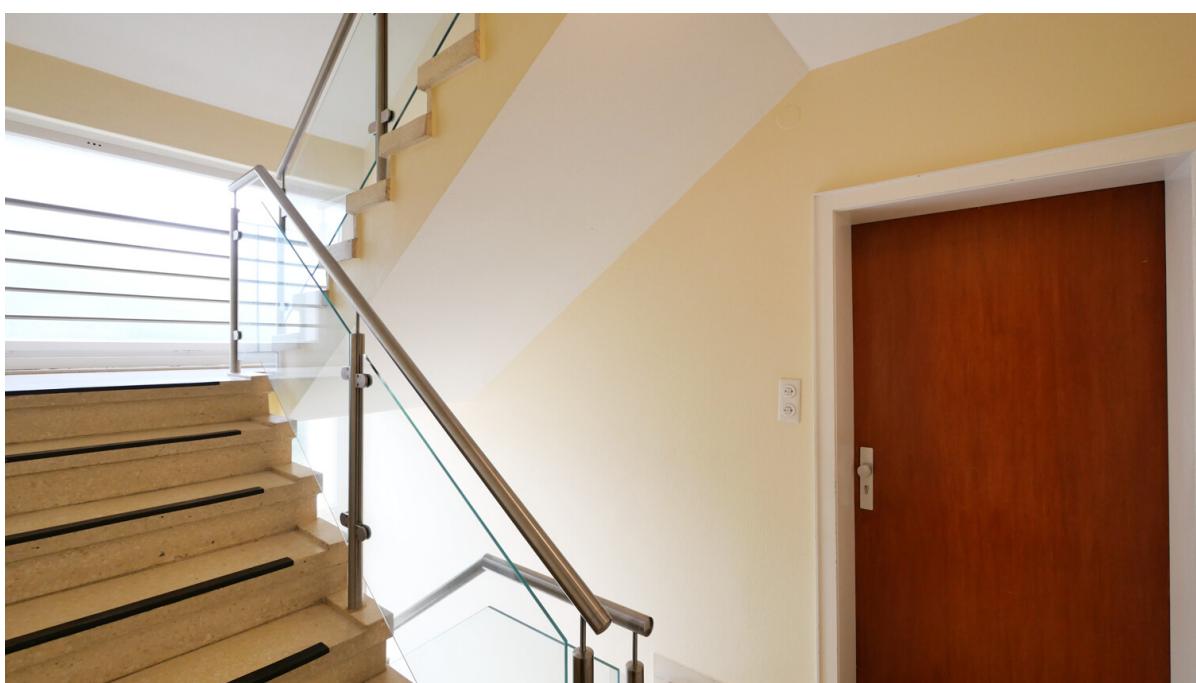
???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

?? ??????



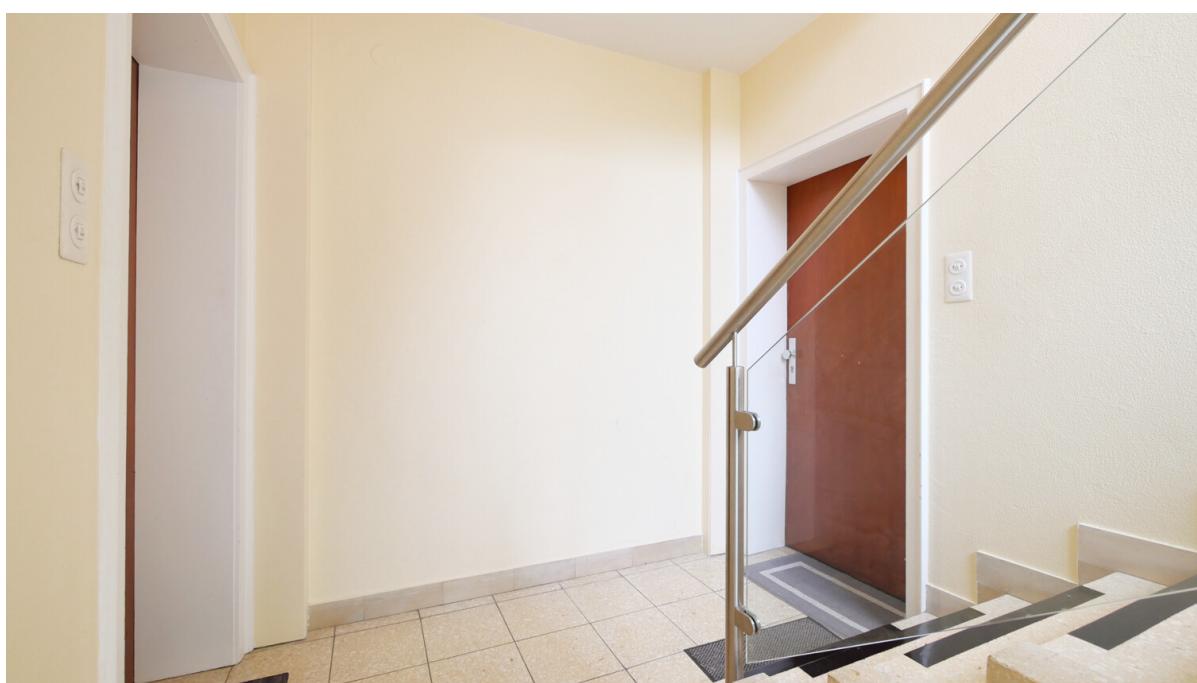
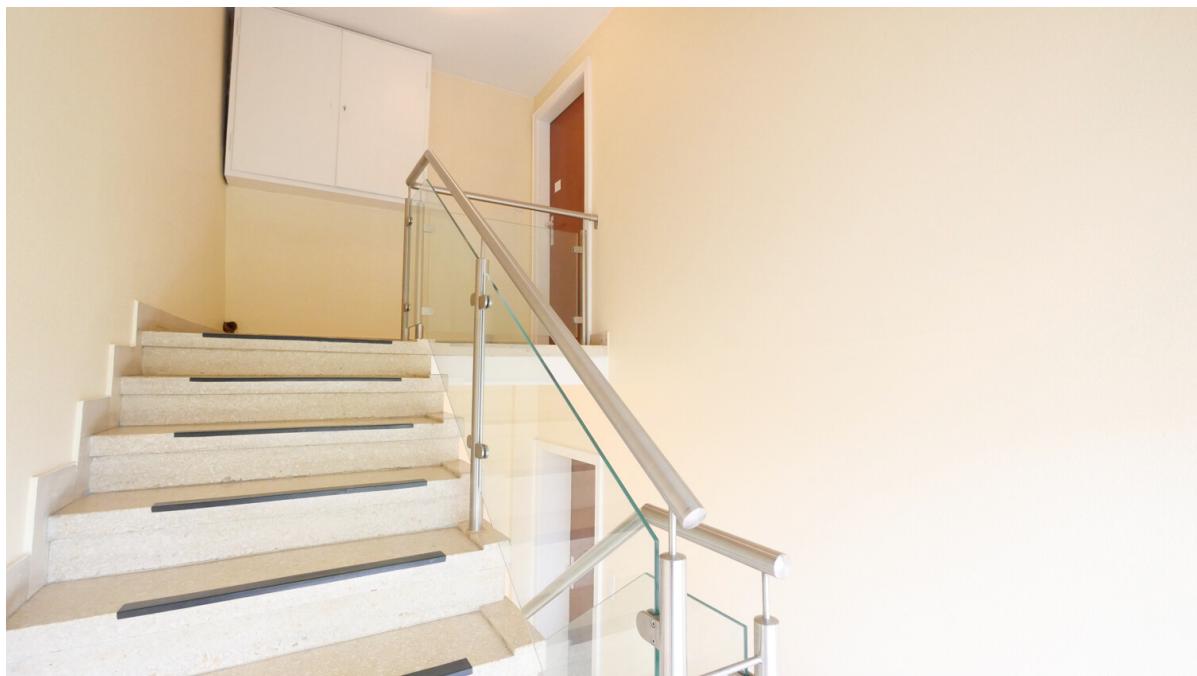
???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

?? ??????



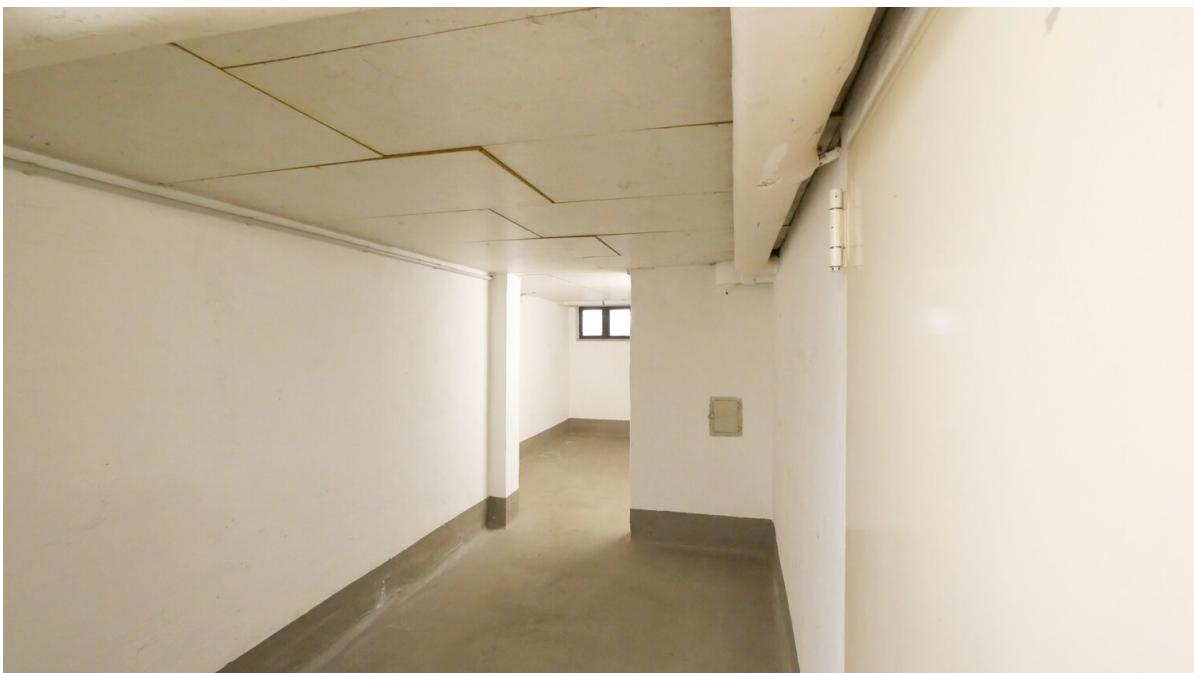
?????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

?? ??????



???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

?? ??????



???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows the exterior of a VP real estate office. The building has a dark blue facade with large windows displaying brochures. A woman in a dark suit is handing a red folder to a man holding a young child. In the background, there's a modern house with a grey facade and a blue roof. The overall theme is professional real estate services.

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)

???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

## ??? ????

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.

???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

## ????????????? ??? ??????

- 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

???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

## ??? ??? ??? ????????

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.

?????? ??????: 25162013 - 59597 Erwitte

## ????? ??????????

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

???????? ?????: 25162013 - 59597 Erwitte

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

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

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)