

Soest

## Wohnen im Herzen von Soest – Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial

???????: 25162016



?????: 815.000 EUR • ??????: ca. 273,47 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ??????: 1.481 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25162016 - 59494 Soest

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25162016 - 59494 Soest

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

????????? ??????????	25162016
???????????	ca. 273,47 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	9
?????????? ???	4
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1952
????? ????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ????????	815.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????	???????
???????????	???????????
???????	?????????, WC ???????????, ?????

????????? ??????????: 25162016 - 59494 Soest

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

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	19.01.2036
???????????????	
?????? ???	
???????????????	??????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	196.74 kWh/m²a
???????????	
???????????	F
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1952
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

????????? ??????????: 25162016 - 59494 Soest

?? ????????



????????? ?????????: 25162016 - 59494 Soest

?? ???????



???????? ?????: 25162016 - 59494 Soest

?? ??????



???????? ?????: 25162016 - 59494 Soest

?? ??????



????????? ??????????: 25162016 - 59494 Soest

?? ????????



????????? ??????????: 25162016 - 59494 Soest

?? ????????



????????? ??????????: 25162016 - 59494 Soest

?? ????????



???????? ?????: 25162016 - 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)

?????? ??????: 25162016 - 59494 Soest

## ??? ????

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1952 mit einem Erweiterungsanbau von 1968 befindet sich auf einem außergewöhnlich großen Grundstück mitten in der Soester Kernstadt – eine Seltenheit in dieser zentralen Lage. Das Anwesen vereint viel Platz, eine hervorragende städtische Lage und vielfältiges Entwicklungspotenzial.

Das Haus bietet eine solide Grundsubstanz, ist jedoch insgesamt modernisierungsbedürftig und eignet sich ideal für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige Garten mit überdachtem Freisitz und großer Terrasse, der reichlich Raum für Freizeit, Gestaltung und Erholung bietet – eine echte Rückzugsoase im Herzen der Stadt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großes Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für gemütliche Familienabende und geselliges Beisammensein bietet. Ein Kaminofen sorgt für zusätzliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Darüber hinaus stehen im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Büro sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Der voll nutzbare Keller bietet umfangreiche Zusatzflächen und ist mit einem Billardzimmer, einem Partyraum sowie einem separaten WC ausgestattet. Zusätzlich stehen hier weitere Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Gasheizung wurde im Jahr 2018 erneuert und gewährleistet eine zeitgemäße Beheizung der Immobilie.

Auf dem Anbau befindet sich eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet.

Die Wohnung im derzeit noch vermieteten Dachgeschoss verfügt über eine Küche, ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse, ein Büro, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze im Außenbereich.

Mit seiner Kombination aus großem Grundstück, zentraler Lage, großzügiger Raumstruktur und attraktivem Entwicklungspotenzial bietet diese Immobilie eine ideale Grundlage für individuelle Wohnkonzepte oder eine wertsteigernde Modernisierung.

???????? ?????: 25162016 - 59494 Soest

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

- Zentrale Lage mitten in der Soester Kernstadt
- Großer Garten
- Großzügiger Grundriss
- Kaminofen
- Gas-Heizung aus 2018
- Großer Keller
- Separate Wohnung im OG
- Dachterrasse
- Überdachter Freisitz
- 2 Garagen
- 2 Freiplätze in der Einfahrt

????????? ????????: 25162016 - 59494 Soest

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

Soest ist die Kreisstadt des gleichnamigen Kreises in Nordrhein-Westfalen und überzeugt durch ihre historische Altstadt, hohe Lebensqualität und gute Infrastruktur. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die Autobahnen A44 und A445 sowie die Bundesstraßen B1 und B475 sind Städte wie Dortmund, Paderborn und Kassel schnell erreichbar.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Der Bahnhof Soest bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ruhrgebiet und Ostwestfalen, und mehrere Buslinien sorgen für eine optimale innerstädtische sowie regionale Anbindung. Soest vereint eine ruhige, lebenswerte Umgebung mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit – ideal für Pendler, Familien und Unternehmen.

???????? ?????: 25162016 - 59494 Soest

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 196.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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

????????? ??????????: 25162016 - 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)