

Soest

# Gepflegtes Einfamilienhaus in begehrter Sackgassenlage

CODICE OGGETTO: 25162001



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

PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,97 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 772 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## A colpo d'occhio

|                     |                                    |                        |                                                                           |
|---------------------|------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25162001                           | Prezzo d'acquisto      | 630.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 145,97 m <sup>2</sup>          | Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | a due falde                        | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 6                                  | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Camere da letto     | 4                                  | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 2                                  | Caratteristiche        | Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone                          |
| Anno di costruzione | 1999                               |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 2 x Carport, 3 x superficie libera |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 06.04.2035  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 140.67 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                |

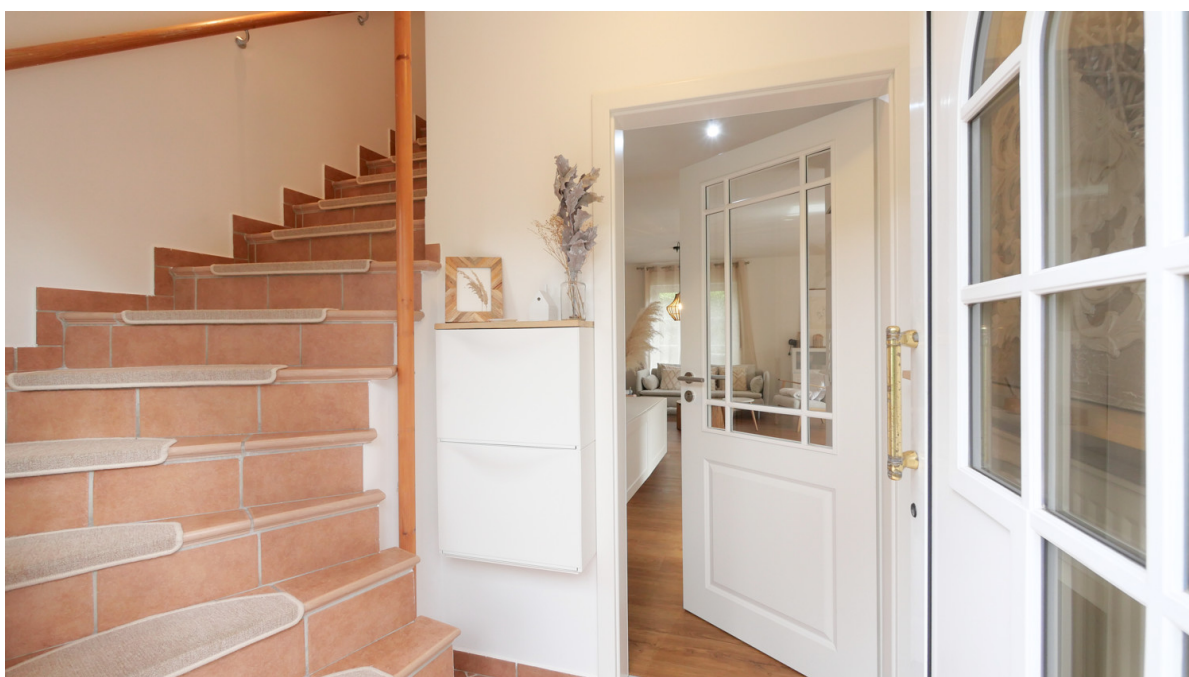
CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest

## La proprietà

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)

**CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest**

## Una prima impressione

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus bietet eine perfekte Wohnatmosphäre und eignet sich ideal für junge Familien, die ein komfortables und modernes Zuhause suchen. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Sackgassenlage in Soest und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und großzügige Raumaufteilung. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme, während die neuwertige Einbauküche zum Kochen und Verweilen einlädt. Alle Oberflächen wurden erneuert, einschließlich der Bäder, die ebenfalls modernisiert wurden. Der Kamin im Wohnzimmer schafft zusätzlich eine gemütliche Atmosphäre für entspannte Abende. Das Haus bietet zwei Balkone, die herrliche Ausblicke auf den Garten gewähren, sowie zwei Terrassen, die zum Verweilen und Genießen der Sonne einladen. Der Garten ist komplett eingefriedet durch dicht gewachsene Hecken, die sowohl Privatsphäre als auch ein ruhiges Umfeld bieten. Für Fahrzeuge steht ein großzügiges Carport mit Platz für zwei Autos zur Verfügung, während eine kleine Werkstatt mit WC und Abstellraum praktische Nutzungsmöglichkeiten für Handwerker oder Hobbybastler bietet. Ein zusätzliches Highlight ist das helle, verglaste Gartenhaus, das sich perfekt als Ruheoase oder für gesellige Feiern im Sommer nutzen lässt. Ein weiterer Pluspunkt ist die installierte Photovoltaikanlage, die nicht nur zur Energieeinsparung beiträgt, sondern auch ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen unterstützt. Diese Immobilie bietet nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum für individuelle Gestaltung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot in Soest! Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

**CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest**

## Dettagli dei servizi

- Kamin
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Neuwertige Einbauküche
- Neuwertige Bäder
- 2 Balkone
- 2 Terrassen
- Großes Carport mit Abstellraum
- Kleine Werkstatt/ Hobbyraum mit WC
- Helles Gartenhaus
- Photovoltaikanlage mit 8,46 kWp (2012)
- Neuwertige Gasheizung (2022)

**CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 140.67 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25162001 - 59494 Soest**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
**E-Mail:** [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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