

Warstein

# Selbständig war noch nie so schön: Stilvolles Zweifamilienhaus mit Gewerbehalle

Objektnummer: 24167003



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

KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 5.168 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Auf einen Blick

|              |            |                            |                                                                           |
|--------------|------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24167003   | Kaufpreis                  | 1.290.000 EUR                                                             |
| Wohnfläche   | ca. 340 m² | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr      | 2001       | Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
|              |            | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |            | Ausstattung                | Terrasse                                                                  |

Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 05.05.2034 | Endenergieverbrauch         | 123.70 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas        | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |



Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie





Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie



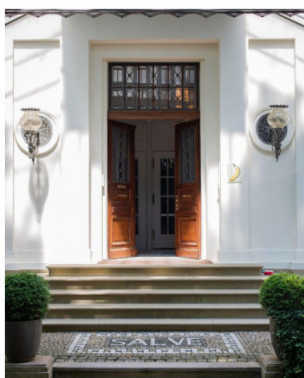


Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie  
einen Besichtigungstermin mit:

Thomas Bürmann | ☎ 02932 - 51 03 86 0

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



Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Ein erster Eindruck

Immobiliensuchende aufgepasst!

Dieses interessante Angebot gibt Ihnen die Gelegenheit Wohnen und Gewerbe charmant und stilvoll in ruhiger Lage von Warstein – Belecke zu vereinen. Neben einem gepflegten Zweifamilienhaus befindet sich auf dem ca. 5168 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Industriehalle. Der Clou: die Wohnimmobilien sind so durchdacht vom Gewerbe getrennt, dass Sie nach Feierabend wirklich entspannt die freie Zeit daheim genießen können.

Das Zweifamilienhaus wurde in zwei Bauabschnitten errichtet. Der erste Hausteil wurde im Jahr 2001 fertiggestellt, in 2004 folgte Hausteil 2, beide sind durch ihre Hauswirtschaftsräume miteinander verbunden.

Haus 1 bietet auf gut geschnittenen ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss einen hellen Wohnbereich mit Kamin, eine Wohnküche sowie eine Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und das Wannenbad samt Dusche. Über einen Nebeneingang im Erdgeschoss gelangt man in den Hauswirtschaftsraum, der diesen Hausteil mit dem neueren Anbau verbindet.

Haus 2 präsentiert sich noch großzügiger: die insgesamt ca. 228 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen imposanten Wohnbereich, die große Wohnküche, das Büro und die Gästetoilette samt Dusche im Erdgeschoss sowie vier Schlafzimmer und eine tolle Badezimmerlandschaft im Obergeschoss. Die offene Bauweise des Obergeschosses verleiht den Räumen besonderen Charme und ein angenehmes Wohnklima.

Die verlinkerte Immobilie präsentiert sich optisch ansprechend und lässt Nordseefeeeling aufkommen. Die nicht einsehbaren, gepflegten Gärten verstärken dieses Gefühl und sorgen zudem für ein hohes Maß an Privatsphäre und Freizeitwert.

Die ca. 587 m<sup>2</sup> große Halle verfügt über insgesamt vier Rolltore, eine Waschhalle und einen Bürotrakt mit Aufenthaltsraum, Teeküche, Waschräumen und Umkleide. In der Vergangenheit wurde diese als Fahrzeughalle genutzt. Der asphaltierte Hof bietet viel Platz für Fahrzeuge aller Art.

Dieses Immobilienangebot bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Privatpersonen als auch für Investoren. Überzeugen Sie sich persönlich und vereinbaren noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Alles zum Standort

Im Norden von Warstein und nur 10 km von der A44 entfernt liegt dieses Gewerbegrundstück mit Zweifamilienhaus in einem Industriegebiet von Belecke. Der Naturpark Arnsberger Wald liegt direkt vor Ihrer Haustür. Verschiedene Supermärkte und Discounter sind innerhalb eines Radius von 1 km zu erreichen. Im Ort gibt es verschiedene Kindergärten und Schulen, sowie Ärzte und Apotheken. Mehrere Gastronomien sowie Sport- und Spielplätze runden das Angebot ab.

Die umliegenden größeren Städte Soest, Meschede und Arnsberg erreichen sie mit dem Auto in unter 30 Minuten. Am Flughafen Paderborn sind sie in 35 Minuten, am Flughafen Dortmund in 40 Minuten.

Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.5.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



Objektnummer: 24167003 - 59581 Warstein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Melanie Goeke & Thomas Bürmann

---

Schobbostraße 10, 59755 Arnsberg

Tel.: +49 2932 - 51 03 86 0

E-Mail: [arnsberg@von-poll.com](mailto:arnsberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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