

Exposé

Maisonette in Soest

**Attraktive 3 Zimmer Wohnung in Soest stilvoll renoviert
mit 2 Balkonen & ausgebautem Dachboden**



Objekt-Nr. OM-374311

Maisonette

Verkauf: **179.000 €**

Pankgrafenweg 62
59494 Soest
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	11,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	312 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive 3 Zimmer Wohnung in Soest stilvoll renoviert mit 2 Balkonen & ausgebautem Dachboden

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Pankgrafenweg in Soest vereint modernen Wohnkomfort mit einem hohen Maß an Ruhe und Lebensqualität. Sie befindet sich in einem gepflegten 2-Familien-Reihenhaus und erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss sowie einen ausgebauten Dachboden.

Highlights der Wohnung

Stilvoll & modern renoviert (2017)

Zwei sonnige Balkone

Ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Raumangebot

Gepflegte Eigentümergemeinschaft mit hohen Rücklagen

Ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße

Niedrigere Nebenkosten trotz mehr Wohnfläche

Besondere Flächenregelung mehr Wohnraum, weniger Kosten

Die Wohnung ist im Grundbuch mit ca. 72 m² Wohnfläche angegeben tatsächlich stehen Ihnen jedoch ca. 83 m² voll nutzbare Fläche zur Verfügung!

Ein baulich vollwertiger Raum wird offiziell nur als Nutzfläche geführt, wird jedoch von der gesamten Eigentümergemeinschaft ganz selbstverständlich als vollwertiger Wohnraum genutzt.

Ihr Vorteil:

Sie genießen den Komfort einer größeren Wohnung, zahlen aber nur Hausgeld und Nebenkosten auf die offiziell angegebenen 72 m². Das bedeutet: Mehr Platz bei geringeren monatlichen Belastungen.

Renovierungen & Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfangreich renoviert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Sie können ohne großen Aufwand direkt einziehen!

Neue Bodenbeläge: Hochwertige Fliesen und Laminat (2017)

Neue Elektroinstallationen: Steckdosen, Schalter und FI-Schutzschalter (2017)

Neue Fenster: Vollständig erneuert – das letzte Fenster wurde 2024 eingebaut

Wände & Decken: Frisch tapeziert und gestrichen in freundlichen, modernen Farben (2017) und seither fortlaufend in regelmäßigen Abständen von der Mieterin gepflegt und nachgestrichen

Innentüren: Neue Türblätter und Drückergarnituren (2017)

Lage & Umfeld

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende. Dennoch erreichen Sie die Innenstadt von Soest schnell und bequem. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden.

Gepflegte Eigentümergemeinschaft

Die Wohnanlage ist in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren wurden u.a. die Haustüren und Klingelanlagen erneuert. Besonders positiv hervorzuheben ist die solide finanzielle Basis der Eigentümergemeinschaft:

Über 200.000 € Rücklagen stehen zur Verfügung.

Aktuell sind keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant.

Nutzung & Mietverhältnis

Die Wohnung ist derzeit an eine freundliche und zuverlässige Mieterin vermietet.

Kaltmiete: ca. 490 €

Letzte Mietanpassung: 2022

Die Mieterin behandelt die Wohnung sehr pfleglich und hat signalisiert, dass sie bei einem passenden kleineren Wohnangebot (ca. 50 m²) auch zum Auszug bereit wäre – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger!

Besichtigung & Finanzierung

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin, damit Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohnung überzeugen können.

Wichtig: Um die Privatsphäre der Mieterin zu schützen, sind Besichtigungen ausschließlich für ernsthafte Interessenten mit einem Finanzierungs- oder Eigenkapitalnachweis möglich.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann schreiben Sie mir gern direkt über das Portal. Ich freue mich, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zeigen zu dürfen!

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Hausgeld: ca. 312€ (ca. 60€ Erhaltungsrücklage ca. 30€ Verwaltungskosten)

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



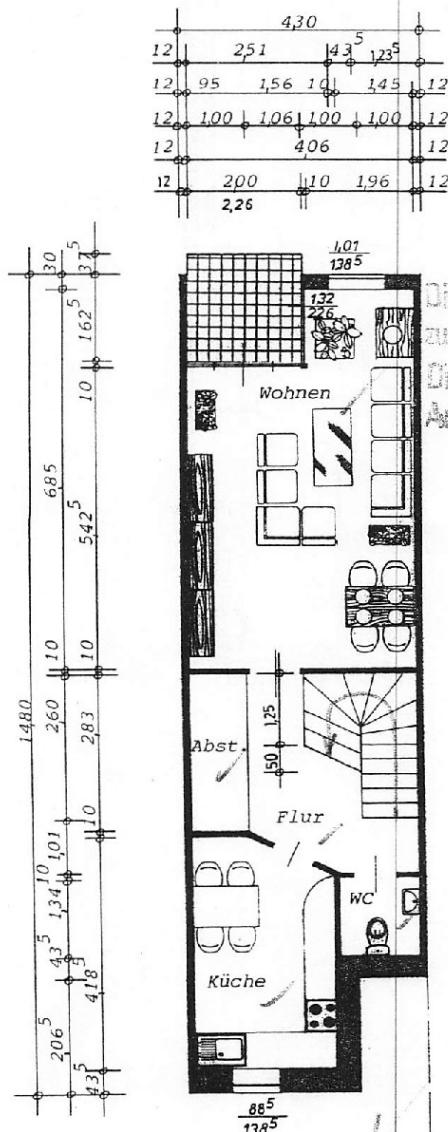
Rückansicht

Exposé - Grundrisse

<u>Bauvorhaben und Nutzflächenberechnung nach DIN 283</u>			<u>Typ Jorg</u>
Bauvorhaben: Soest, Alter Schützenhof			
Typ: Stadthaus, 4,30m			
<u>Wohnfläche WE II</u>			
<u>Erdgeschoss</u>			
Flur	(1,00 + 1,41) x 0,5 x 1,01	x 0,97 =	1,18 qm
<u>Obergeschoss</u>			
Wohnen	(5,42 ⁵ x 4,06 + 1,96 x 1,42 ⁵)	x 0,97 =	24,07 qm
Küche	(2,51 x 4,18 ⁵ - 0,78 x 1,56 x 0,5)	x 0,97 =	9,60 qm
WC	1,45 x 1,34	x 0,97 =	1,88 qm
Abstell.	2,83 x 1,00	x 0,97 =	2,75 qm
Flur	(3,61 x 1,06 + (0,85+1,35)x0,5 x 1,00 + 1,01 x 2,00 - 0,78 x 1,56 x 0,5)	x 0,97 =	6,15 qm
Loggia	2,00 x 2,00	x 0,25 =	1,00 qm 45,45 qm
<u>Dachgeschoss</u>			
Eltern	(3,20 x 4,06 + (2,00+2,81)x0,5 x 1,35)	x 0,97 =	15,75 qm
Bad	(1,15 x 1,96 x 0,5 + 1,60 x 1,96 - 0,81 x 1,35 x 0,5)	x 0,97 =	3,60 qm
Flur	(2,60 x 1,06 + (0,85+1,35)x0,5 x 1,00)	x 0,97 =	3,74 qm
Loggia	2,00 x 2,00	x 0,25 =	1,00 qm 24,09 qm
			70,72 qm
<u>Nutzfläche</u>			=====
<u>Dachgeschoss</u>			
Vorrat	2,60 x 1,00	=	2,60 qm
Speicher	1,25 x 4,06 + 1,45 x 4,06 - 1,55 x 0,35 =	10,42 qm	13,02 qm
			=====
Wohnfläche gesamt	70,72 qm		
Nutzfläche gesamt	13,02 qm		
<u>Anlagen zur Baugenehmigung</u>			
Bauaufsichtlich geprüft Soest, den 21.1.83			
Der Stadtbaudirektor Bauaufsichtsamt im Auftrage			
(Zobel) Techn. Angestellter			
Wegberg, den 04.01.1983			
KLAUS ZOBL MTA DIPLOMIERTER BAUHERR DEIRINGER WEG 3 A 4770 SOEST			

Exposé - Grundrisse

Typ Jörg Wohnung II



Diese Ausfertigung gehört
zum Befreiungsbeschluß vom 13. JUNI 1833
Diese Ausfertigung gehört zur 17
Ausnahmegenehmigung vom 17

Anlage zur Haushaltserklärung

Baurevision geprüft
Soest, den 21. 4. 53

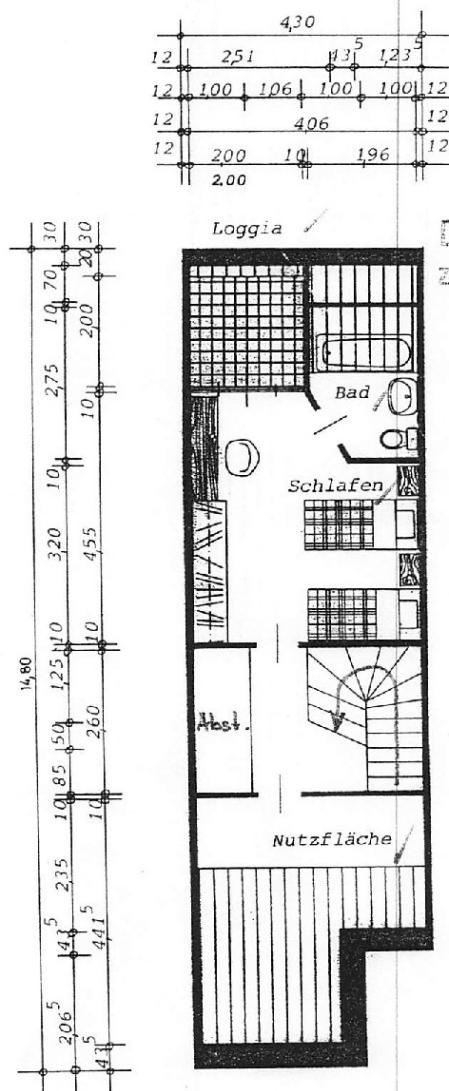
Der Stadtdirektor
Bauaufsichtsrat
Im Auftrage

(Zobel)
Techn. Angestellter

Spiegelbild

HUNDE-
DRAEGE
SALVATORE
KLAD
DIPL. M. T. G. BDB
DEIRNEAS E.G. 3 A
P. 7. 1957

Exposé - Grundrisse



12 12 12 12

Diese Ausfertigung gehört
zum Befreiungskrieg vom 1. J. 1813

Anlage zur Genehmigung

Bauordnungen geprüft.

Soest, den 21. 4. 25

Der Stadtdirektor
Bauaufsichtsamt
Im Auftrage

(Zobel)
Techn. Angestellter

Spiegelbild

~~DEIR EZZEIT VEG 3 A~~

卷之三