

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 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	11,00 m²	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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft 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 Eigentümergeinschaft

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorderansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Grundrisse

Grund- und Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Bauvorhaben: Soest, Alter Schützenhof
Typ: Stadthaus, 4,30m

Wohnfläche WE II

Erdgeschoss

Flur $(1,00 + 1,41) \times 0,5 \times 1,01$

Obergeschoss

Wohnen $(5,42^5 \times 4,06 + 1,96 \times 1,42^5)$

Küche $(2,51 \times 4,18^5 - 0,78 \times 1,56 \times 0,5)$

WC $1,45 \times 1,34$

Abstell. $2,83 \times 1,00$

Flur $(3,61 \times 1,06 + (0,85+1,35) \times 0,5 \times 1,00 + 1,01 \times 2,00 - 0,78 \times 1,56 \times 0,5)$

Loggia $2,00 \times 2,00$

Dachgeschoss

Eltern $(3,20 \times 4,06 + (2,00+2,81) \times 0,5 \times 1,35)$

Bad $(1,15 \times 1,96 \times 0,5 + 1,60 \times 1,96 - 0,81 \times 1,35 \times 0,5)$

Flur $(2,60 \times 1,06 + (0,85+1,35) \times 0,5 \times 1,00)$

Loggia $2,00 \times 2,00$

Nutzfläche

Dachgeschoss

Vorrat $2,60 \times 1,00$

Speicher $1,25 \times 4,06 + 1,45 \times 4,06 - 1,55 \times 0,35$

Wohnfläche gesamt 70,72 qm

Nutzfläche gesamt 13,02 qm

Typ Jorg

Bauvorhaben
Schützenhof
Soest

$\times 0,97 = 1,18 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 24,07 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 9,60 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 1,88 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 2,75 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 6,15 \text{ qm}$

$\times 0,25 = 1,00 \text{ qm} \quad 45,45 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 15,75 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 3,60 \text{ qm}$

$\times 0,97 = 3,74 \text{ qm}$

$\times 0,25 = 1,00 \text{ qm} \quad 24,09 \text{ qm}$

70,72 qm

Bauvorhaben

Schützenhof

Soest

Anlage zur Bauantragstellung

Beurteilt und geprüft

Soest, den 21. 4. 83

Der Stadtdirektor

Bauaufsichtsamt
im Auftrage

(Zobel)

Techn. Angestellter

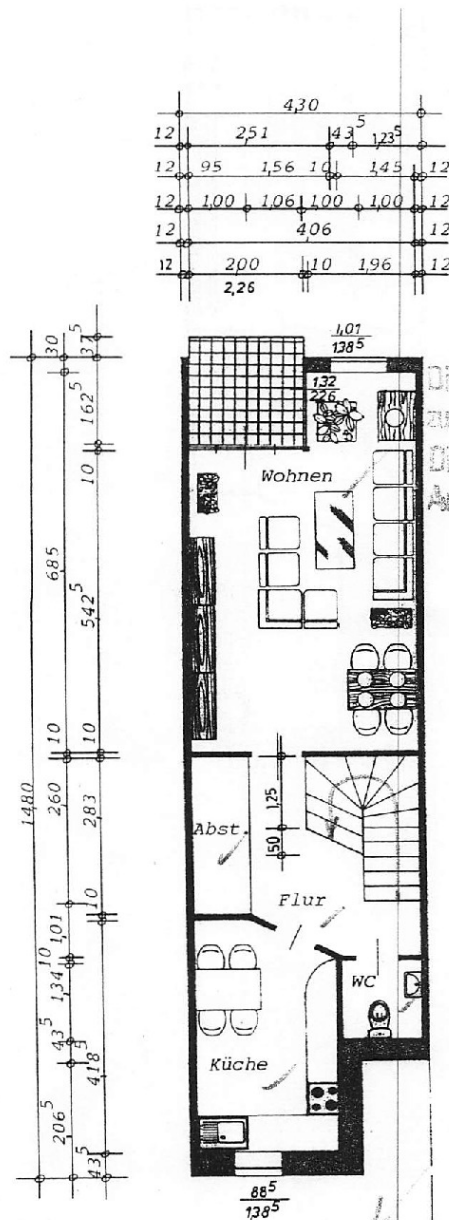
4778 Soest
Telefon (02921) 6244

KLAUS V. BENTHOF
DIPLOM-ARCHITEKT BDE
DEHNHOFER WEG 3 A
4778 SOEST

Wegberg, den 04.01.1983

Exposé - Grundrisse

Typ Jörg Wohnung II



I. Obergeschoss

Diese Ausrüstung gehört
zum Befreiungsbeschluß vom 13. JUNI 1943

Diese Ausfertigung gehört zur
Ausnahmegenehmigung vom

Anlage zur Sachverhaltsdarstellung

N. 60483

Baurechnisch geprüft

Soest, den 21. 4. 83

Der Stadtdirektor

Bauaufsichtsamt

Im Auftrag

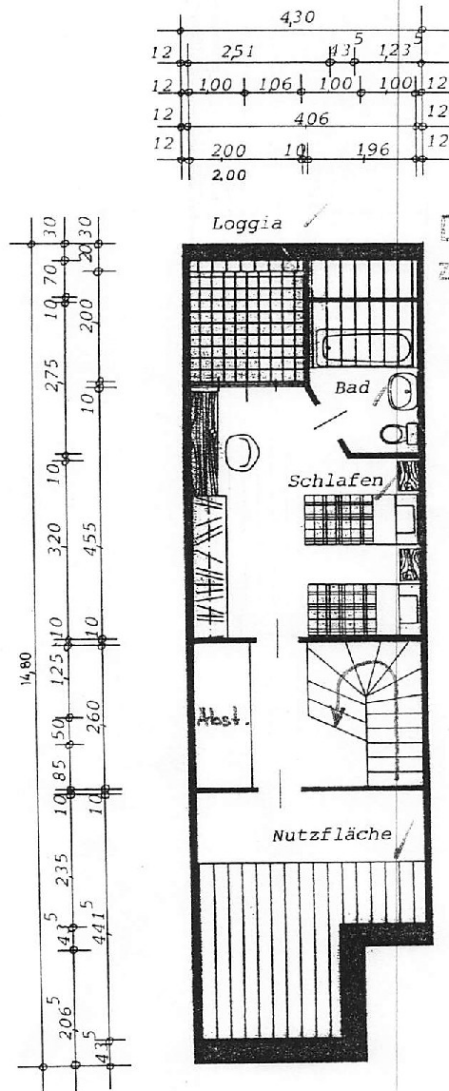
(Zobel)

Techn. Angestellter

Spiegelbild

KLA...
DIPLOMA... G BDB
DEIRINGSEB NEG 3 A
AZZAGH

Exposé - Grundrisse



II. Obergeschoss

1. Information
 2. Information
 3. Information

Diese Ausfertigung gehört
zum Befreiungsgesuch vom 1.3.1940

Diese Ausstellung gehört zur
Ausnahmegenehmigung vom

Anlage zur Beschlussfassung

NY-60712

Baurisch geprüft

Soest, den 21. 4. 85

Der Stadtdirektor

Bauaufsichtsamt

Im Auftrage

(Zobel)

Techn. Angestellter

spiegelbild

DEIRINOSER WEG 3 A
47000085T

4727 E. 110