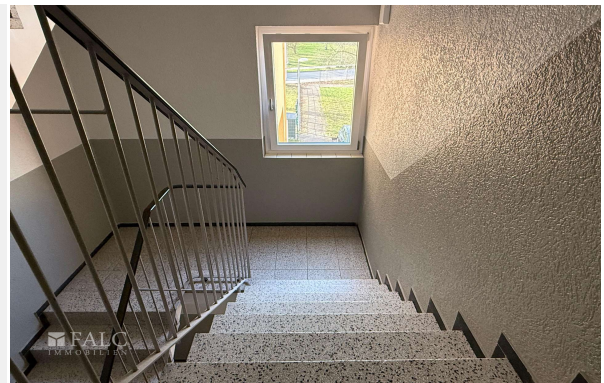




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JeGa-82292

## *Wohnglück in Soest – Attraktive Wohnung in angenehmer Lage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**149.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>75,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Zustand</b>	<b>Modernisiert</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Kunststoff</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>23.03.2027</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>101 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.03.2017</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnumfeld im Raum Soest. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit einer alltagstauglichen Infrastruktur, die viele Wege angenehm kurz hält. Die gute Mischung aus Nahversorgung, Bildungsangeboten und Freizeitmöglichkeiten macht den Standort attraktiv – für Singles und Paare ebenso wie für kleine Familien oder Berufspendler.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

#### **Nahversorgung und täglicher Bedarf**

**Für den schnellen Einkauf liegen mehrere Anlaufstellen in der Nähe: Penny Markt und Mix Markt jeweils in ca. 300 m, ein REWE in ca. 1,5 km Entfernung. Frische Backwaren gibt es bei der Bäckerei Steinhoff in ca. 400 m, weitere Bäckereien und Cafés befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Drogerien wie dm, Rossmann und Müller sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.**

#### **Bildung und Betreuung**

**Familien profitieren von kurzen Wegen: Kindergärten liegen in ca. 300 bis 600 m Entfernung, darunter der Ev. Kindergarten Am Gotlandweg. Schulen wie die Astrid Lindgren Schule (ca. 300 m) und die Hannah Arendt Gesamtschule (ca. 500 m) sind ebenfalls nah. Spielplätze in ca. 300 bis 450 m ergänzen das familienfreundliche Umfeld.**

#### **Gesundheit und medizinische Versorgung**

**Apotheken und Arztpraxen befinden sich in ca. 1,5 bis 2,0 km Entfernung. Für weiterführende Versorgung sind das Klinikum Stadt Soest und das Marienkrankenhaus Soest in ca. 2,5 km erreichbar – eine gute Basis für die medizinische Absicherung im Alltag.**

#### **Freizeit, Sport und Ausgehen**

**Sporthallen und Sportstätten liegen teils bereits in ca. 300 bis 600 m Entfernung, Fitnessstudios wie Europa Gym oder McFit sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Grünflächen in ca. 600 bis 700 m laden zum Durchatmen ein. Gastronomisch ist die Umgebung vielseitig: Der Pavillon liegt in ca. 400 m, weitere Restaurants wie Amici oder Pizzeria Capri in der näheren Umgebung. Für den Abend bieten sich Bars wie Jasons Pub oder der Bärenkeller an.**

#### **Kultur und Stadtleben**

**Soest überzeugt mit historischem Stadtbild und interessanten Zielen: Der Kattenturm ist in ca. 1,5 km erreichbar, ebenso weitere kirchliche Bauwerke. Museen wie das Feuerwehrmuseum Soest oder das Burghofmuseum ergänzen das Angebot.**

#### **Verkehrsanbindung und Mobilität**

**Die Anbindung ist ein klarer Pluspunkt: Bushaltestellen wie Braunschweigweg oder Kaiser Otto Weg liegen in ca. 200 bis 300 m Entfernung. Der Bahnhof Soest ist in ca. 3 km erreichbar, die Autobahn A44 in ca. 1 km – ideal auch für überregionale Ziele.**

**Individuelle Mobilität ist ebenfalls gut unterstützt: Eine Tankstelle liegt in ca. 1 km Entfernung, E Ladepunkte finden sich bereits in ca. 300 m sowie an weiteren Standorten. Parkmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.**

#### **Wohnumfeld und Struktur**

**Das Quartier wirkt etabliert und alltagstauglich. Kennzahlen deuten auf eine ausgewogene**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Bewohnerschaft hin (Ø Alter ca. 44 Jahre, Haushaltsgröße ca. 2 Personen). Die Eigentümerquote liegt bei ca. 43 Prozent, der Leerstand ist mit ca. 4 Prozent moderat. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt ca. 82 m<sup>2</sup>.***

***Besonders praktisch: Penny Markt (ca. 300 m), Bäckerei Steinhoff (ca. 400 m), Bushaltestelle Braunschweigweg (ca. 200 bis 300 m) und die Autobahnauffahrt zur A44 (ca. 1 km). Damit sind Einkauf, Alltag, ÖPNV und überregionale Anbindung schnell und unkompliziert erreichbar.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



## **Objektbeschreibung**

*Diese 3 Zimmer Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 und bietet einen klar strukturierten Grundriss mit alltagstauglichen Raumgrößen. Ein Balkon sowie ein eigener Kellerraum ergänzen das Platzangebot sinnvoll.*

*Der Rundgang beginnt im Treppenhaus und führt in die Wohnung in einen länglichen Flur. Von hier aus sind die Räume übersichtlich erschlossen, was die Einrichtung und den täglichen Ablauf erleichtert. Der Flur ist gefliest und bietet Stellflächen für Garderobe und zusätzliche Möbel.*

*Das Wohnzimmer wirkt durch die große Fensterfläche angenehm hell. Der Boden ist mit einem dunkleren Laminat ausgestattet, das dem Raum eine ruhige Basis für unterschiedliche Einrichtungsstile gibt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon. Dieser ist gefliest und überdacht, sodass er sich als geschützter Außenbereich für Sitzmöbel oder Pflanzen anbietet.*

*Die Küche ist separat gehalten und mit einer Einbauküche ausgestattet. Sichtbar sind unter anderem Ober und Unterschränke, Arbeitsflächen sowie ein integrierter Backofen. Durch das Fenster ist eine gute Belichtung und Lüftungsmöglichkeit gegeben. Zusätzlich bietet die Küche Platz für einen kleinen Essbereich.*

*Zwei weitere Zimmer stehen als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice zur Verfügung. Beide Räume sind ebenfalls mit Laminatboden ausgestattet und verfügen über Fenster, die für Tageslicht sorgen. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare mit Platzbedarf als auch für kleine Haushalte, die ein zusätzliches Arbeits oder Gästezimmer wünschen.*

*Das Badezimmer ist hell gefliest und funktional aufgeteilt. Es verfügt über Waschbecken und WC sowie über eine Badewanne mit Duscharmöglichkeit. Ein Spiegelbereich ist vorhanden, und die Raumaufteilung lässt sich gut in den Alltag integrieren.*

*Abgerundet wird das Angebot durch den zugehörigen Kellerraum, der praktischen Stauraum für Vorräte, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände bietet. Die Energieeffizienzklasse ist D.*

*Insgesamt erhalten Sie eine solide geschnittene 3 Zimmer Wohnung mit Balkon und guter Nutzfläche, die sich je nach Bedarf individuell gestalten lässt.*

*Das Mehrfamilienhaus wurde in den vergangenen Jahren teilweise modernisiert. Im Zuge dieser Maßnahmen erhielt das Gebäude eine Fassadendämmung, wodurch die Energieeffizienz und das Wohnklima verbessert wurden. Zudem wurden neue Fenster eingebaut, die zur besseren Wärmedämmung sowie zu einem erhöhten Wohnkomfort beitragen. Diese Modernisierungen*



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*unterstützen eine nachhaltigere Nutzung des Gebäudes und wirken sich positiv auf den Energieverbrauch aus.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

**Die angebotene Wohnung am Hartweg 3 in Soest überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine moderne und funktionale Ausstattung.**

### **Wohn- und Schlafbereiche:**

**Die Wohnräume sind hell und freundlich gestaltet und verfügen über große Fensterflächen, die für eine angenehme natürliche Belichtung sorgen. Als Bodenbelag wurde überwiegend ein pflegeleichter und strapazierfähiger PVC-Boden in ansprechender Optik verlegt, der den Räumen eine moderne und wohnliche Atmosphäre verleiht. Die Wände sind glatt verputzt und in neutralen Farbtönen gehalten.**

### **Küche:**

**Die Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche. Anschlüsse für alle gängigen Elektrogeräte sind vorhanden.**

### **Badezimmer:**

**Das Badezimmer ist gefliest und mit einer Dusche (Badewanne) ausgestattet. Zudem verfügt es über ein Waschbecken und ein WC.**

### **Heizung und Energie:**

**Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine zentrale Öl Heizungsanlage.**

### **Fenster:**

**Die Wohnung ist mit isolierverglasten Fenstern ausgestattet, die für eine gute Wärme- und Schalldämmung sorgen.**

### **Außenbereich / Balkon:**

**Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien.**

### **Weitere Ausstattungsmerkmale:**

**Gegensprechanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit**

**Separater Kellerraum zur privaten Nutzung**

**Kellerraum zum anschließen einer Waschmaschine mit eigenem Zähler.**

### **Gebäude:**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird regelmäßig instand gehalten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

***Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.***

***Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.***

***Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.***

***Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

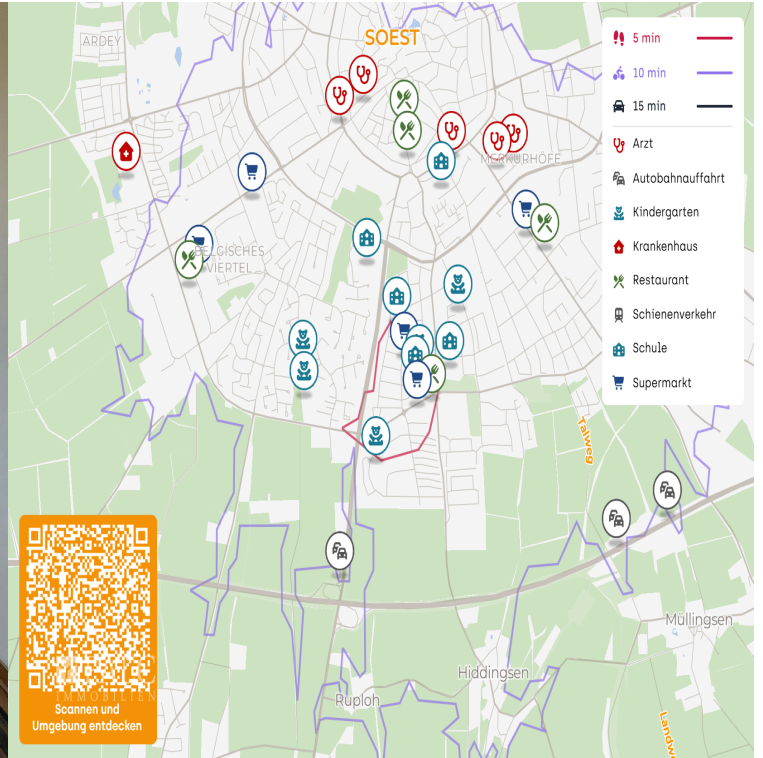
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)