Ahlen

Kapitalanlage in Ahlen: Doppelhaushälfte von 2003, neue Heizung, solide vermietet

Objektnummer: 25264148

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 379.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 122 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 260 m²

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

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

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Auf einen Blick

Objektnummer	25264148
Wohnfläche	ca. 122 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	379.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	103.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

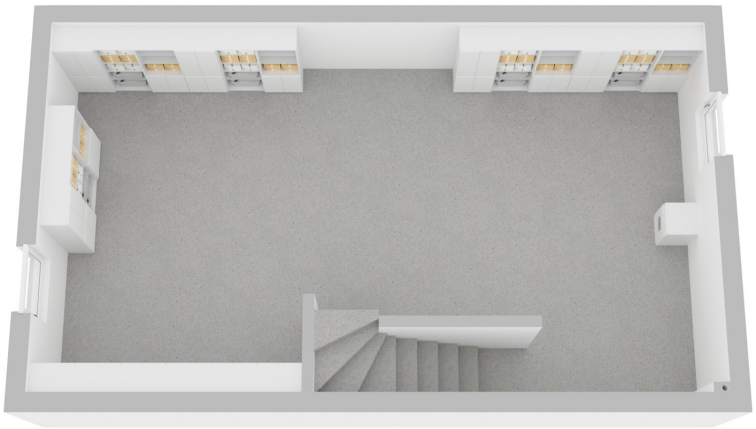
Die Immobilie

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Die Immobilie

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter, ruhiger Lage von Ahlen. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine moderne technische Ausstattung sowie ihre naturnahe Lage direkt an einem kleinen Waldgebiet – ideal für Menschen, die ruhiges Wohnen mit langfristiger Werthaltigkeit verbinden möchten.

Die Immobilie befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Die weißgraue Putzfassade zeigt leichte Alterserscheinungen, bleibt aber optisch ansprechend. Die vollständige Dämmung und die erneuerte Heizungsanlage sorgen für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem offenen, weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die gelungene Raumgestaltung schafft ein großzügiges, modernes Wohngefühl – ein echtes Highlight, gerade für eine Doppelhaushälfte. Die besonders tiefe und breite Raumstruktur öffnet sich direkt vom Treppenhaus aus und wirkt dadurch lichtdurchflutet und einladend.

Die offene Küche bietet einen direkten Blick auf die ruhige Anliegerstraße und ist ideal in den Wohnraum integriert. Das Badezimmer im Obergeschoss ist großzügig geschnitten und komfortabel ausgestattet.

Neben mehreren gut geschnittenen Wohnräumen verfügt die Immobilie über einen voll ausgebauten Spitzboden mit flexiblem Nutzungspotenzial sowie ein raumhohes Untergeschoss – ideal für Hobbys, Hauswirtschaft oder Lagerung.

Die Immobilie ist aktuell gut vermietet. Der Mietzins wird derzeit überarbeitet, mit dem Ziel, eine marktgerechte, stabile Rendite zu erzielen. Die Mieterstruktur ist zuverlässig – ein sicheres Fundament für Kapitalanleger.

Diese Doppelhaushälfte bietet ein durchdachtes, solides Gesamtpaket – mit modernem Grundriss, effizienter Haustechnik und langfristiger Vermietbarkeit. Ob als Kapitalanlage mit Perspektive oder zur späteren Eigennutzung: Wer eine wertbeständige Immobilie in naturnaher Lage sucht, trifft hier eine gute Entscheidung.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der aktuellen Bewohner und aus Gründen der Diskretion sehen wir von der Veröffentlichung weiterer, insbesondere innenliegender

Aufnahmen ab. Wir danken für Ihr Verständnis.

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Ausstattung und Details

+ Großzügiger Wohn-/Ess-/Kochbereich mit besonderer Tiefe und Breite
+ Helle, offene Raumwirkung ab dem Eingangsbereich
+ Ruhige Lage mit Blick auf Spielstraße und Wald
+ Pflegeleichte Bodenbeläge (Laminat und Fliese)
+ Großes Badezimmer mit moderner Ausstattung
+ Ausgebauter Spitzboden
+ Raumhohes Untergeschoss
+ Vollständig isoliert, gepflegter Allgemeinzustand
+ Gut vermietet, Mietanpassung in Verhandlung

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Alles zum Standort

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in einer verkehrsberuhigten Spielstraße in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Ahlen – direkt angrenzend an ein kleines Waldgebiet. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Grünflächen und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. Die Umgebung bietet ein hohes Maß an Lebensqualität, Ruhe und Naturnähe, kombiniert mit einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – darunter auch das Einkaufszentrum an der Ostbredenstraße, verschiedene Bäckereien, Apotheken und lokale Dienstleistungsbetriebe.

Die Innenstadt von Ahlen mit ihrer Fußgängerzone, zahlreichen Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants ist ebenfalls schnell erreichbar. Zwei Mal wöchentlich lockt der beliebte Wochenmarkt in der Innenstadt mit frischen regionalen Produkten.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Zahlreiche Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen (Gymnasien, Gesamtschule, Förderschulen sowie berufsbildende Einrichtungen) sind in Ahlen ansässig und gut erreichbar. Darüber hinaus sorgen ein aktives Vereinsleben, vielfältige Sporteinrichtungen und Freizeitangebote für ein lebendiges Umfeld.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage hervorragend angebunden: Die nahegelegenen Bundes- und Landesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A2 ermöglichen eine schnelle Anbindung an Münster, Hamm, Beckum und das Ruhrgebiet. Der Bahnhof Ahlen bietet direkte Verbindungen in Richtung Münster, Dortmund, Hamm und Düsseldorf. Ein gut strukturiertes städtisches Busnetz ergänzt die Mobilität vor Ort.

Ahlen ist die größte Stadt im Kreis Warendorf und zugleich ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken mittelständischen Betrieben und international tätigen Unternehmen. Die Kombination aus Wohnqualität, Infrastruktur und Wirtschaftskraft macht diesen Standort besonders attraktiv für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen.

Objektnummer: 25264148 - 59227 Ahlen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 103.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
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 Handelsregisterauszugs, 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: 25264148 - 59227 Ahlen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf
Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0
E-Mail: warendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com