Ahlen / Vorhelm

Post + DHL + Lotto Filiale + zwei große Familienwohnungen als stabile Investition

CODE DU BIEN: 25264147

PRIX D'ACHAT: 477.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 281 m² • **PIÈCES:** 12 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 335 m²

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25264147
Surface habitable	ca. 281 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1960

Prix d'achat	477.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 206 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	08.07.2035

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	234.00 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1960

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propriété

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Une première impression

Attraktive Kapitalanlage mit Perspektive in zentraler Lage von Ahlen Vorhelm

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint solides Einkommen mit spannendem Entwicklungspotenzial. Neben zwei großzügigen, familienfreundlichen Wohnungen überzeugt die Immobilie durch die etablierte DHL-Post-Westlotto-Filiale im Erdgeschoss – ein zuverlässiger Anziehungspunkt für die Umgebung.

Der Standort profitiert von:
+ Bushaltestelle am zentralen Platz mit Wasserspiel
+ Einkaufsmöglichkeiten und Schulen fußläufig erreichbar
+ Hoher Kundenstrom durch die etablierte DHL-Postfiliale
Angenehmes Wohnumfeld

Gewerbeeinheit – flexibel und zukunftssicher

Die DHL-Post-Westlotto-Filiale wird durch ein Schreibwarengeschäft ergänzt und bietet zusätzliche Einnahmequellen (z.?B. Schulbuchverkauf, Druckservice, Bioprodukte, Süßwaren). Dank der großzügigen Fläche besteht die Möglichkeit, die Einheit künftig zu teilen und weitere Konzepte umzusetzen – z.?B. ein Friseur oder kleine Praxis neben der Post.

Eine sichere Kapitalanlage mit Perspektive: Die Immobilie überzeugt durch langfristige Einnahmen, flexibles Entwicklungspotenzial und eine zentrale Lage, die sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen ideal ist.

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Détails des commodités

+ Zwei großzügige Wohneinheiten mit großen Dachterrassen
+ Langfristig vermietete Gewerbeeinheit (DHL-Post-Westlotto-Filiale mit Zusatzsortiment)
+ Flexible Nutzbarkeit der Gewerbefläche – z.?B. mögliche Teilung für weitere Dienstleistungen (Friseur, Praxis etc.)
+ Hohe Sichtbarkeit & Frequenz durch zentrale Lage an der Durchfahrtsstraße und Bushaltestelle
+ Attraktives Mietsteigerungspotenzial bei den Wohnflächen
+ Top gepflegt – fortlaufend modernisiert durch Meisterbetrieb
+ Aktuelle Jahresnettomiete: 26.400,00 € (mit Steigerungspotenzial)

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Tout sur l'emplacement

Zentral, sichtbar, strategisch

Dank der zentralen Lage in Ahlen-Vorhelm, zwischen Ahlen und Warendorf und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2, bietet dieses Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer zahlreiche Vorteile.

Die Immobilie befindet sich direkt an der B58, einer gut frequentierten Durchfahrtsstraße, die eine hohe Sichtbarkeit für die Gewerbeeinheit garantiert und gleichzeitig eine komfortable Erreichbarkeit für die Bewohner sicherstellt.

Vorhelm ist ein gewachsener und beliebter Ortsteil der Stadt Ahlen im Münsterland mit rund 4.000 Einwohnern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine gute Infrastruktur aus – ideal für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Attraktive Lagevorteile

+ Zentrale Anbindung zwischen Ahlen und Warendorf, schnelle Erreichbarkeit der A2
+ Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft
+ Hohe Frequenz und Sichtbarkeit für Gewerbetreibende

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Läden und einer lebendigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sorgen Spielplätze, Sportvereine und nahegelegene Naherholungsgebiete für eine hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Exzellente regionale und überregionale Anbindung

+ Autobahnen A1 & A2: Schnelle Verbindungen Richtung Münster, Dortmund, Bielefeld und ins Ruhrgebiet
+ Bahnhof Ahlen: Direkte Zugverbindungen nach Münster, Hamm, Dortmund, Düsseldorf und Köln
+ Ahlen Zentrum: ca. 15 Minuten
+ Warendorf: ca. 20 Minuten
+ Flughafen Münster/Osnabrück (FMO): ca. 50 Minuten

Vorhelm – ländliche Ruhe trifft urbane Nähe

Vorhelm vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren. Die Stadt Ahlen gilt als wirtschaftliches Herz des Kreises Warendorf und ist Standort namhafter Unternehmen wie Franz Kaldewei GmbH & Co. KG, der Winkelmann-Gruppe sowie LR Health & Beauty Systems. Diese Nähe zu großen Arbeitgebern macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andres Köper

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com