

Ahlen

# Investment property in Ahlen: Semi-detached house built in 2003, new heating system, reliably rented out

Property ID: 25264148



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 260 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## At a glance

Property ID	25264148	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 122 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2024
Year of construction	2003	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Usable Space	ca. 52 m²
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	103.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	14.05.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## The property



Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## The property



Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

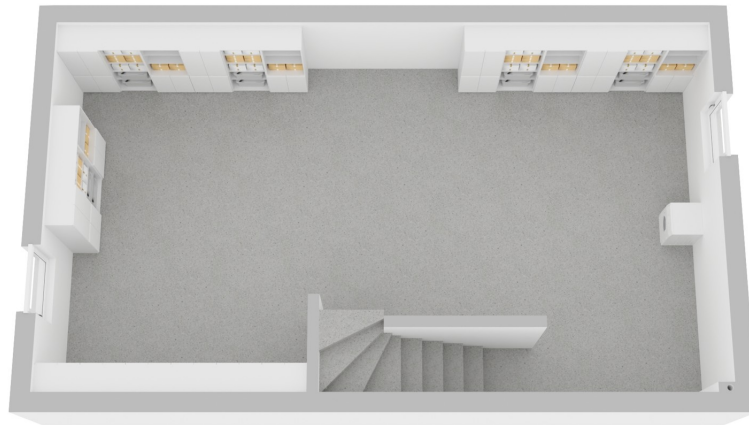
## The property



Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## A first impression

For sale is a well-maintained semi-detached house in a sought-after, quiet location in Ahlen. The property impresses with its well-thought-out floor plan, modern technical features, and its location close to nature, directly adjacent to a small wooded area – ideal for those seeking peaceful living combined with long-term value. The property is in good, well-maintained condition. The white-gray plastered facade shows slight signs of age but remains visually appealing. Complete insulation and a renewed heating system ensure a reliable and efficient heat supply. The ground floor welcomes you with an open, spacious living, dining, and kitchen area. The successful layout creates a generous, modern living experience – a real highlight, especially for a semi-detached house. The particularly deep and wide room structure opens directly from the stairwell, creating a light-filled and inviting atmosphere. The open-plan kitchen offers a direct view of the quiet residential street and is ideally integrated into the living space. The bathroom on the upper floor is generously sized and comfortably equipped. In addition to several well-proportioned living spaces, the property features a fully finished attic with flexible usage potential, as well as a basement with floor-to-ceiling ceilings – ideal for hobbies, household tasks, or storage. The property is currently fully let. The rent is currently being reviewed with the aim of achieving a market-based, stable return. The tenant base is reliable – a secure foundation for investors. This semi-detached house offers a well-thought-out, solid overall package – with a modern floor plan, efficient building technology, and long-term rental potential. Whether as an investment with future potential or for later personal use: Anyone looking for a property with lasting value in a natural setting will find this an excellent choice. Out of respect for the privacy of the current residents and for reasons of discretion, we are refraining from publishing further photographs, particularly interior shots. Thank you for your understanding.

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## Details of amenities

- + 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

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## All about the location

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.

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 103.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25264148 - 59227 Ahlen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

**Tel.:** +49 2581 - 78 72 44 0

**E-Mail:** [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)