

Ahlen

## Propiedad de inversión en Ahlen: Casa adosada construida en 2003, sistema de calefacción nuevo, alquilada de forma segura.

Número de propiedad: 25264148



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

PRECIO DE COMPRA: 320.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 260 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## De un vistazo

Número de propiedad	25264148
Superficie habitable	ca. 122 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2003
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	320.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 52 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	14.05.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	103.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	2003



Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## La propiedad





Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## La propiedad



Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## La propiedad



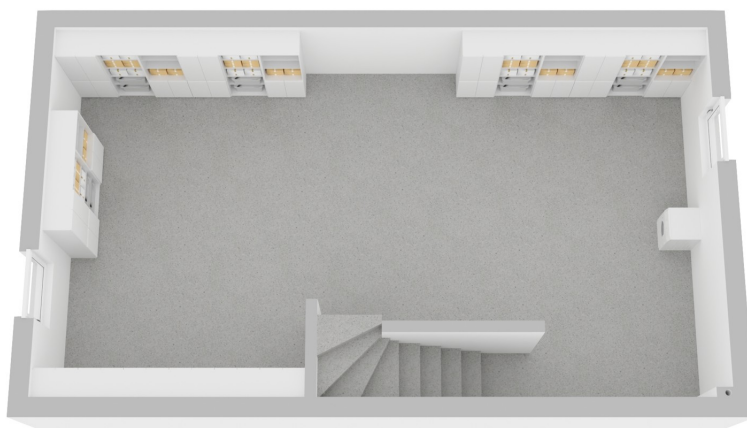


Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Una primera impresión

Se vende una casa adosada en buen estado en una zona tranquila y codiciada de Ahlen. La propiedad impresiona por su distribución bien diseñada, sus modernas instalaciones y su ubicación en plena naturaleza, junto a una pequeña zona boscosa, ideal para quienes buscan una vida tranquila y una buena rentabilidad. La propiedad se encuentra en buen estado de conservación. La fachada enlucida en blanco y gris presenta ligeros signos de antigüedad, pero conserva su atractivo visual. El aislamiento completo y un sistema de calefacción renovado garantizan un suministro de calor fiable y eficiente. La planta baja le da la bienvenida con un amplio y abierto salón, comedor y cocina. Su acertada distribución crea una experiencia de vida amplia y moderna, un verdadero punto culminante, especialmente para una casa adosada. La estructura de la habitación, especialmente profunda y amplia, se abre directamente desde la escalera, creando un ambiente luminoso y acogedor. La cocina abierta ofrece vistas directas a la tranquila calle residencial y está perfectamente integrada en el salón. El baño de la planta superior es amplio y está cómodamente equipado. Además de varios espacios habitables bien proporcionados, la propiedad cuenta con un ático completamente terminado con potencial de uso flexible, así como un sótano con techos de suelo a techo, ideal para aficiones, tareas domésticas o almacenamiento. La propiedad está actualmente alquilada. El alquiler se está revisando con el objetivo de lograr una rentabilidad estable y acorde con el mercado. La base de inquilinos es fiable, una base sólida para los inversores. Esta casa adosada ofrece un conjunto integral bien diseñado y sólido, con una distribución moderna, tecnología de construcción eficiente y potencial de alquiler a largo plazo. Ya sea como inversión con potencial de futuro o para uso personal posterior: quien busque una propiedad con valor a largo plazo en un entorno natural encontrará en esta una excelente opción. Por respeto a la privacidad de los residentes actuales y por motivos de discreción, nos abstenemos de publicar más fotografías, especialmente fotos del interior. Gracias por su comprensión.

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Detalles de los servicios

- + 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



Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25264148 - 59227 Ahlen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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