

Ahlen

## Investissement immobilier à Ahlen : Maison jumelée construite en 2003, système de chauffage neuf, louée de manière fiable.

**CODE DU BIEN: 25264148**



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

**PRIX D'ACHAT: 320.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 260 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

- 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: 25264148 - 59227 Ahlen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25264148	Prix d'achat	320.000 EUR
Surface habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 52 m <sup>2</sup>
Année de construction	2003	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.05.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## 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: 25264148 - 59227 Ahlen**

## Une première impression

À vendre : maison jumelée bien entretenue, située dans un quartier calme et recherché d'Ahlen. Cette propriété séduit par son agencement bien pensé, ses équipements techniques modernes et sa situation privilégiée en pleine nature, jouxtant un petit bois – un cadre idéal pour ceux qui recherchent la tranquillité et un investissement pérenne. La maison est en bon état. La façade enduite blanc-gris présente quelques légères marques du temps, mais conserve un charme indéniable. Une isolation complète et un système de chauffage rénové garantissent un confort thermique optimal. Le rez-de-chaussée s'ouvre sur un vaste espace de vie décloisonné comprenant salon, salle à manger et cuisine. Cet agencement réussi offre un confort moderne et généreux – un atout majeur, notamment pour une maison jumelée. La profondeur et la largeur des pièces, accessibles directement depuis la cage d'escalier, créent une atmosphère lumineuse et accueillante. La cuisine ouverte offre une vue dégagée sur la rue résidentielle calme et s'intègre parfaitement à l'espace de vie. La salle de bain à l'étage est spacieuse et confortablement équipée. Outre plusieurs espaces de vie bien proportionnés, cette propriété comprend un grenier entièrement aménagé offrant de nombreuses possibilités d'utilisation, ainsi qu'un sous-sol avec une hauteur sous plafond importante, idéal pour les loisirs, les travaux ménagers ou le rangement. La propriété est actuellement louée. Le loyer est en cours de révision afin d'obtenir un rendement stable et conforme au marché. La clientèle locative est fiable, ce qui représente une base solide pour les investisseurs. Cette maison jumelée offre un ensemble bien pensé et solide, avec un plan moderne, une construction performante et un fort potentiel locatif à long terme. Que ce soit comme investissement à fort potentiel ou pour un usage personnel ultérieur, toute personne recherchant une propriété de valeur durable dans un cadre naturel trouvera en cette maison un excellent choix. Par respect pour la vie privée des occupants actuels et par souci de discrétion, nous nous abstenons de publier d'autres photos, notamment des photos de l'intérieur. Nous vous remercions de votre compréhension.

CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## Détails des commodités

- + 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

CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25264148 - 59227 Ahlen**

## 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](mailto:warendorf@von-poll.com)

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

---

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