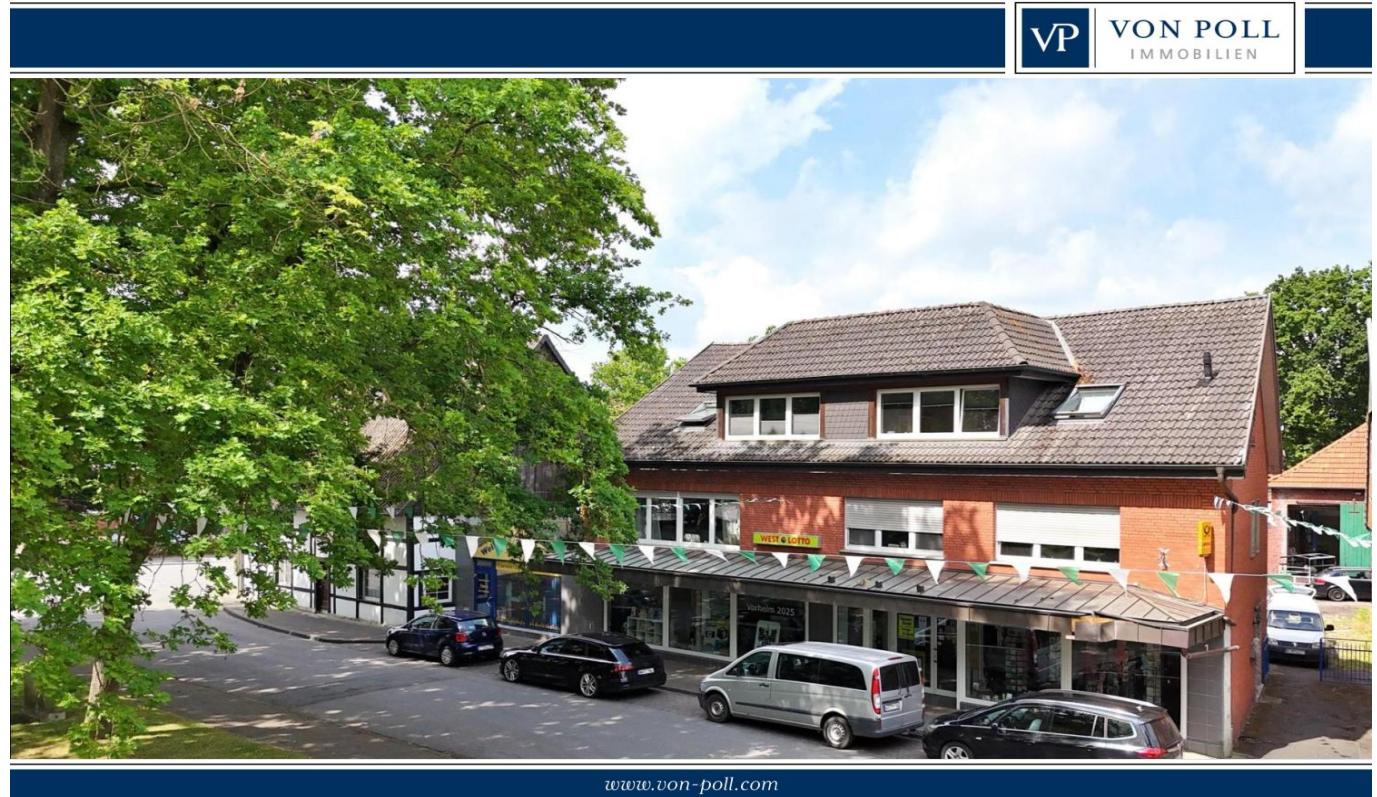


Ahlen / Vorhelm

# Bureau de poste + DHL + agence de loterie + deux grands appartements familiaux : un investissement stable

**CODE DU BIEN: 25264147**



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

**PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 281 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 335 m<sup>2</sup>**

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

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25264147</b>
Surface habitable	ca. 281 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1960

<b>Prix d'achat</b>	<b>Sur demande</b>
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 206 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités

**CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2035	Consommation d'énergie	234.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		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



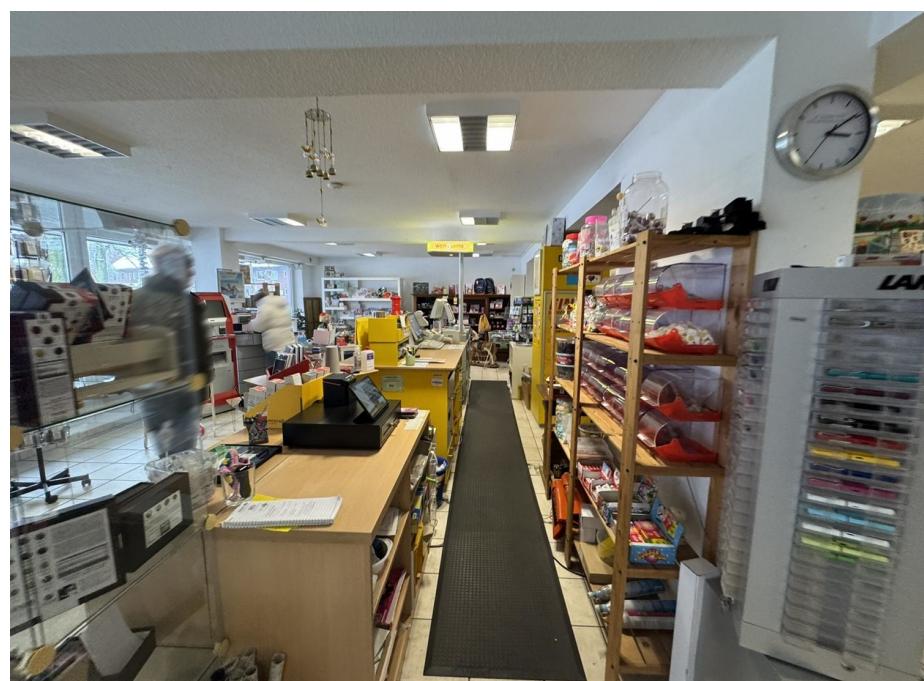
CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## 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



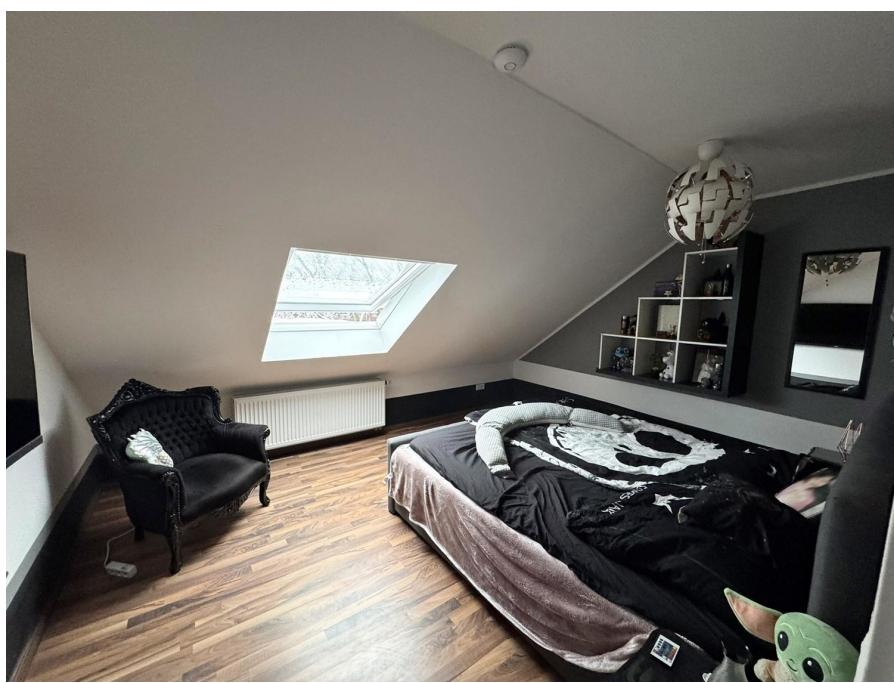
CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



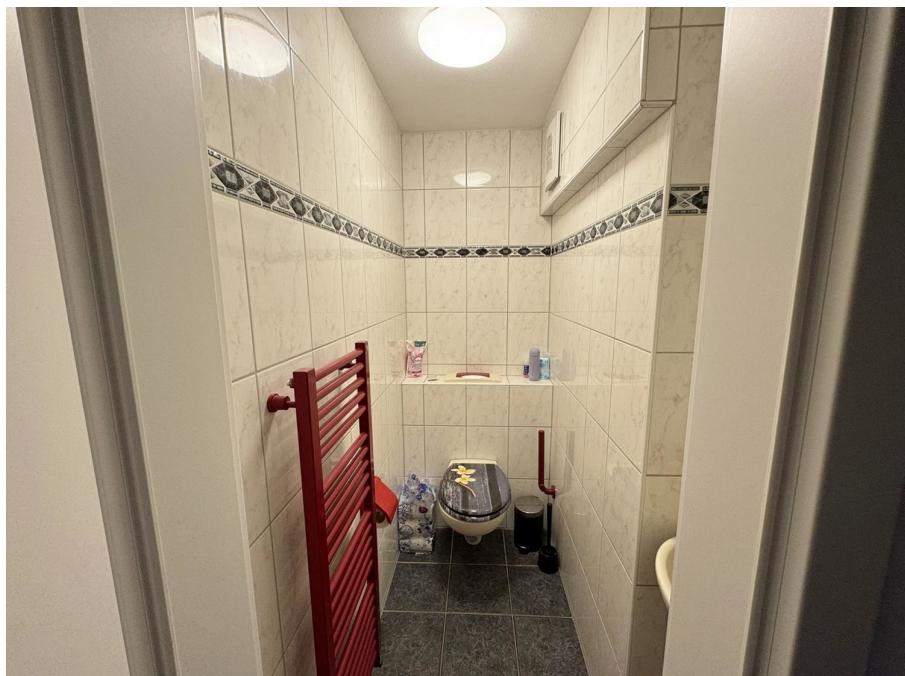
CODE DU BIEN: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## 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

Opportunité d'investissement attrayante avec un fort potentiel de développement, idéalement située à Ahlen Vorhelm. Cet immeuble mixte, en excellent état, allie un revenu stable à un potentiel de développement intéressant. Outre deux appartements spacieux et adaptés aux familles, il abrite au rez-de-chaussée un bureau de poste DHL et un point de vente Westlotto, un atout majeur pour le quartier. L'emplacement bénéficie de : + Un arrêt de bus sur la place centrale agrémentée d'une fontaine + Des commerces et des écoles accessibles à pied + Un fort passage grâce au bureau de poste DHL. Un environnement résidentiel agréable. Un local commercial flexible et évolutif. Le bureau de poste DHL et le point de vente Westlotto sont complétés par une papeterie, offrant ainsi des sources de revenus supplémentaires (par exemple, vente de manuels scolaires, services d'impression, produits bio, confiseries). Grâce à sa surface généreuse, il est possible de diviser le local ultérieurement et d'y implanter d'autres activités, comme un salon de coiffure ou un petit cabinet médical à côté du bureau de poste. Un investissement sûr et prometteur : ce bien offre un revenu locatif stable, un potentiel de développement flexible et un emplacement central idéal pour un usage commercial et résidentiel.

**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)
- + 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 Vorteile 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 Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**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](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)