

Ahlen

Befektetési ingatlan Ahlenben: 2003-ban épült ikerház új futésrendszerrel, megbízhatóan kiadva

VP azonosító: 25264148



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 260 m²

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Áttekintés

VP azonosító	25264148	Vételár	320.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 122 m ²	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2024
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 52 m ²
Építés éve	2003	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	103.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.05.2035	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Az ingatlan



VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

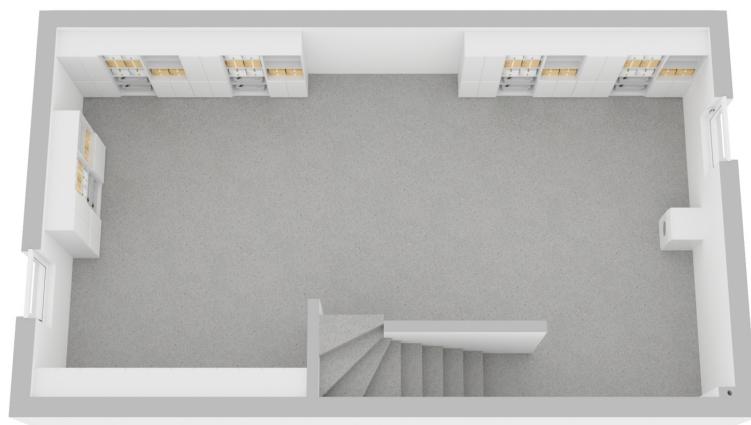
Az ingatlan



VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott ikerház Ahlen keresett, csendes részén. Az ingatlan átgondolt alaprajzával, modern muszaki megoldásaival és természetközeli elhelyezkedésével, közvetlenül egy kis erdos terület mellett lenyugöző – ideális azok számára, akik a nyugodt életet hosszú távú értékmegorzo tulajdonságokkal ötvözik. Az ingatlan jó, karbantartott állapotban van. A fehér-szürke vakolt homlokzat enyhe öregedési nyomokat mutat, de vizuálisan továbbra is vonzó. A teljes szigetelés és a megújult futési rendszer biztosítja a megbízható és hatékony hoellátást. A földszinten nyitott, tágas nappali, étkező és konyha fogadja Önt. A sikeres elrendezés nagyvonalú, modern életteret teremt – igazi fénypont, különösen egy ikerház esetében. A különösen mély és széles helyiségszerkezet közvetlenül a lépcsoházból nyílik, világos és hívogató lékgört teremtve. A nyitott konyha közvetlen kilátást nyújt a csendes lakóutcára, és ideálisan integrálódik a lakótérbe. Az emeleten található fürdoszoba nagyméretű és kényelmesen felszerelt. A számos arányos lakótér mellett az ingatlanhoz tartozik egy teljesen befejezett, rugalmasan hasznosítható tetötér, valamint egy padlótól mennyezetig éró pince is – ideális hobbikhoz, háztartási feladatokhoz vagy tároláshoz. Az ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva. A bérleti díjat jelenleg felülvizsgálják azzal a céllal, hogy piaci alapú, stabil hozamot érjenek el. A bérleti bázis megbízható – biztos alapot jelent a befektetők számára. Ez az ikerház átgondolt, stabil összképet kínál – modern alaprajzzal, hatékony épülettechnológiával és hosszú távú bérbeadási potenciállal. Akár jövőbeli potenciállal rendelkező befektetésként, akár későbbi személyes használatra: Bárki, aki tartós értéket ingatlant keres természeti környezetben, kiváló választásnak találja ezt. A jelenlegi lakók magánéletének tiszteletben tartása és a diszkréció érdekében további fényképek, különösen belső képek közzétételétől tartózkodunk. Köszönjük megértését.

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 103.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: warendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com