

Ahlen

Befektetési ingatlan Ahlenben: 2003-ban épült ikerház új fűtésrendszerrel, 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 első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Áttekintés

VP azonosító	25264148
Hasznos lakótér	ca. 122 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	320.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 52 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25264148 - 59227 Ahlen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	14.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	103.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
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

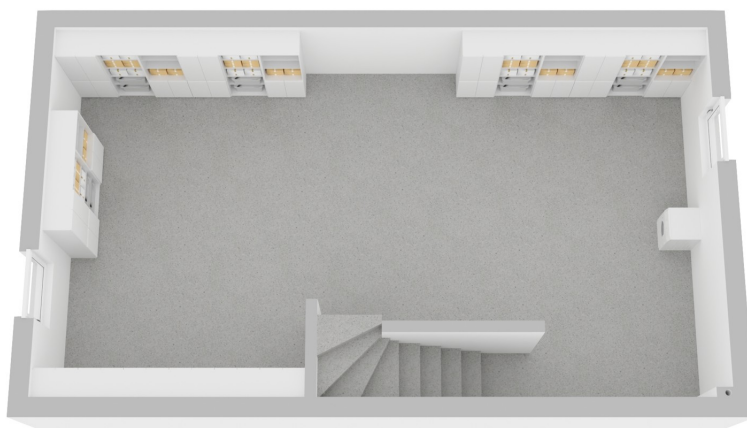
Az ingatlan



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 első benyomás

Eladó egy jól karbantartott ikerház Ahlen keresett, csendes részén. Az ingatlan átgondolt alaprajzával, modern muszaki megoldásaival és természetközeli elhelyezkedésével, közvetlenül egy kis erdő terület mellett lenyugózó – ideális azok számára, akik a nyugodt életet hosszú távú értékmegőrző 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 futási rendszer biztosítja a megbízható és hatékony hőellátást. 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 lépcsőházból nyílik, világos és hívogató légkört teremtve. A nyitott konyha közvetlen kilátást nyújt a csendes lakóutcára, és ideálisan integrálódik a lakótérbe. Az emeleten található fürdőszoba nagyméretű és kényelmesen felszerelt. A számos arányos lakótér mellett az ingatlanhoz tartozik egy teljesen befejezett, rugalmasan használható tetőtér, valamint egy padlótól mennyezetig érő 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 értékű 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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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.

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com