Ahlen

Immobile da investimento ad Ahlen: casa bifamiliare costruita nel 2003, nuovo impianto di riscaldamento, affittata in modo affidabile

Codice oggetto: 25264148

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 122 m² • **VANI:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 260 m²

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25264148
Superficie netta	ca. 122 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 52 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	103.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

La proprietà

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

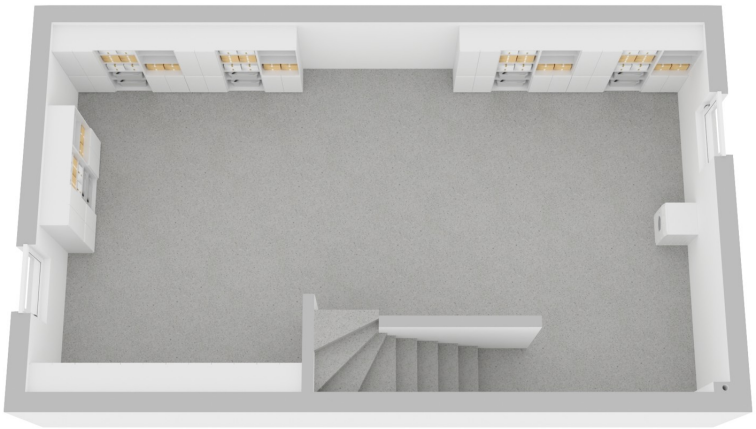
La proprietà

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

La proprietà

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Una prima impressione

In vendita una casa bifamiliare ben tenuta in una posizione ricercata e tranquilla ad Ahlen. L'immobile colpisce per la sua planimetria ben studiata, le moderne dotazioni tecniche e la sua posizione immersa nella natura, direttamente adiacente a una piccola area boschiva: ideale per chi cerca una vita tranquilla e un valore a lungo termine. L'immobile è in buone condizioni e ben tenuto. La facciata intonacata bianco-grigio mostra lievi segni del tempo, ma mantiene un aspetto gradevole. L'isolamento completo e un impianto di riscaldamento rinnovato garantiscono un riscaldamento affidabile ed efficiente. Il piano terra vi accoglie con un'ampia e aperta zona giorno, sala da pranzo e cucina. La disposizione ben riuscita crea un'esperienza abitativa generosa e moderna: un vero punto di forza, soprattutto per una casa bifamiliare. La struttura degli spazi, particolarmente profonda e ampia, si apre direttamente dal vano scale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. La cucina a pianta aperta offre una vista diretta sulla tranquilla strada residenziale ed è perfettamente integrata nella zona giorno. Il bagno al piano superiore è di dimensioni generose e confortevolmente attrezzato. Oltre a diversi spazi abitativi ben proporzionati, la proprietà dispone di una soffitta completamente rifinita con possibilità di utilizzo flessibile, nonché di un seminterrato con soffitti a tutta altezza, ideale per hobby, lavori domestici o ripostiglio. L'immobile è attualmente completamente affittato. Il canone di locazione è in fase di revisione con l'obiettivo di ottenere un rendimento stabile e in linea con il mercato. La base di inquilini è affidabile, una base sicura per gli investitori. Questa casa bifamiliare offre un pacchetto complessivo ben studiato e solido, con una planimetria moderna, tecnologie edilizie efficienti e potenziale di locazione a lungo termine. Che si tratti di un investimento con potenziale futuro o di un futuro uso personale: chiunque cerchi una proprietà con un valore duraturo in un ambiente naturale troverà questa un'ottima scelta. Per rispetto della privacy degli attuali residenti e per motivi di discrezione, ci asteniamo dal pubblicare ulteriori fotografie, in particolare quelle degli interni. Grazie per la comprensione.

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Dettagli dei servizi

+ 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

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25264148 - 59227 Ahlen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf
Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0
E-Mail: warendorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com