

Ahlen / Vorhelm

# Ufficio postale + DHL + filiale della lotteria + due grandi appartamenti familiari come investimento stabile

**Codice oggetto: 25264147**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 281 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- 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: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25264147</b>
Superficie netta	ca. 281 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie linda	ca. 206 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035	Consumo energetico	234.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



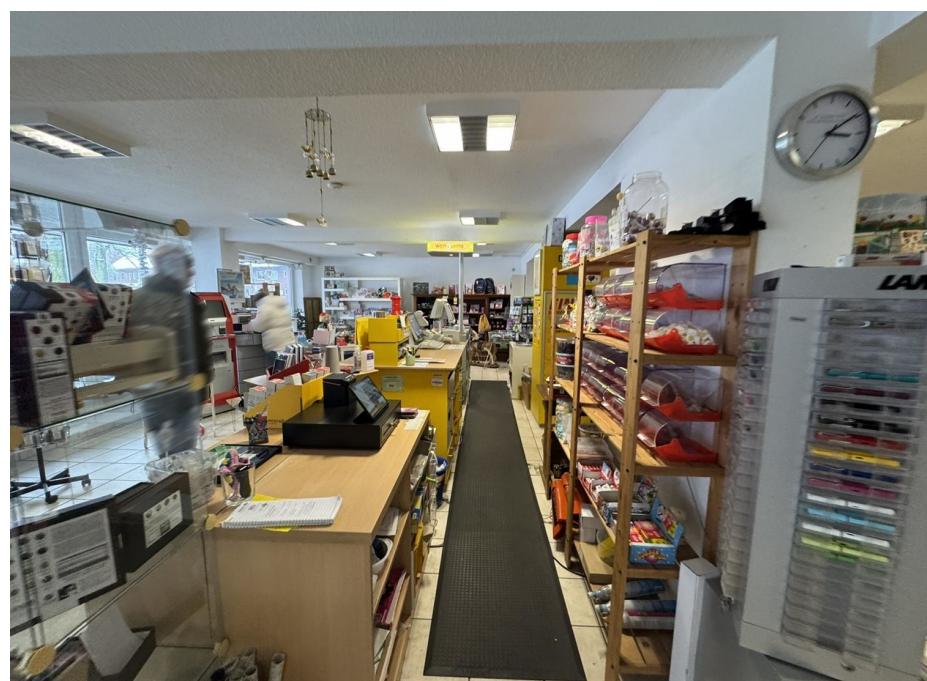
Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



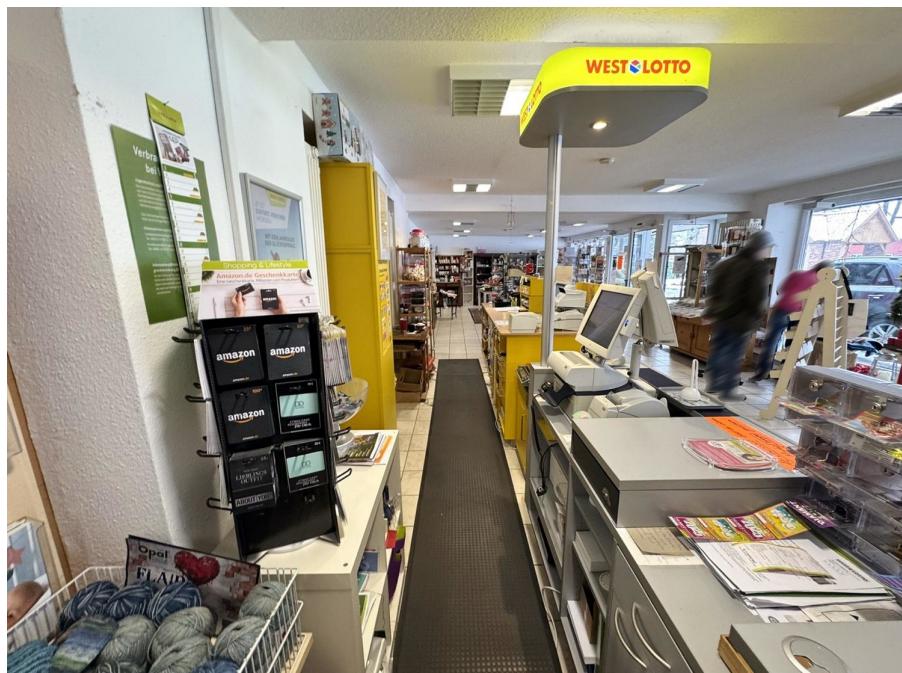
Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



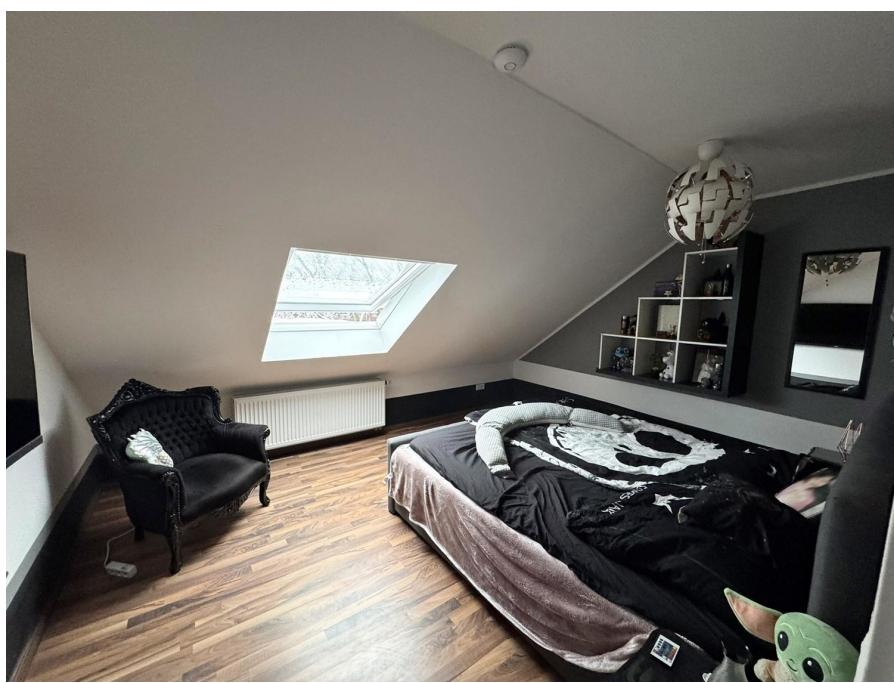
Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



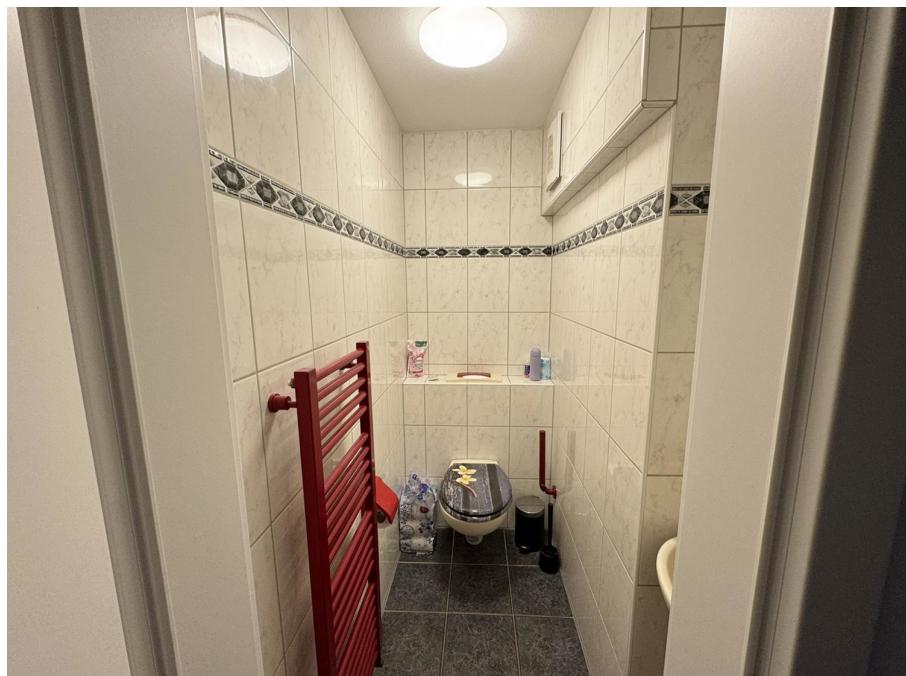
Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## 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: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Una prima impressione

Interessante opportunità di investimento con potenziale futuro in posizione centrale ad Ahlen Vorhelm. Questo edificio a uso misto ben tenuto combina una solida rendita con un interessante potenziale di sviluppo. Oltre a due spaziosi appartamenti adatti alle famiglie, l'immobile vanta un affermato ufficio postale DHL e una filiale Westlotto al piano terra, un'attrazione affidabile per la zona circostante. La posizione beneficia di: + Fermata dell'autobus nella piazza centrale con fontana + Negozi e scuole raggiungibili a piedi + Elevato flusso di clienti grazie all'affermata filiale DHL. Piacevole contesto residenziale. Unità commerciale: flessibile e a prova di futuro. L'ufficio postale DHL e la filiale Westlotto sono integrati da una cartoleria, che offre ulteriori fonti di reddito (ad esempio, vendita di libri scolastici, servizi di stampa, prodotti biologici, dolciumi). Grazie all'ampio spazio, vi è la possibilità di frazionare l'unità in futuro e implementare ulteriori concept, ad esempio un parrucchiere o un piccolo studio medico accanto all'ufficio postale. Un investimento sicuro con potenziale futuro: l'immobile offre una rendita a lungo termine, un potenziale di sviluppo flessibile e una posizione centrale, ideale sia per uso commerciale che residenziale.

**Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## **Dettagli dei servizi**

- + 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)

**Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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