

Ahlen / Vorhelm

# Post + DHL + Lotto Filiale + zwei große Familienwohnungen als stabile Investition

Property ID: 25264147



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

PURCHASE PRICE: 477.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 281 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 335 m<sup>2</sup>

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## At a glance

Property ID	25264147	Purchase Price	477.000 EUR
Living Space	ca. 281 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	12	Usable Space	ca. 206 m <sup>2</sup>
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC
Bathrooms	2		
Year of construction	1960		

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.07.2035	Final Energy Demand	234.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



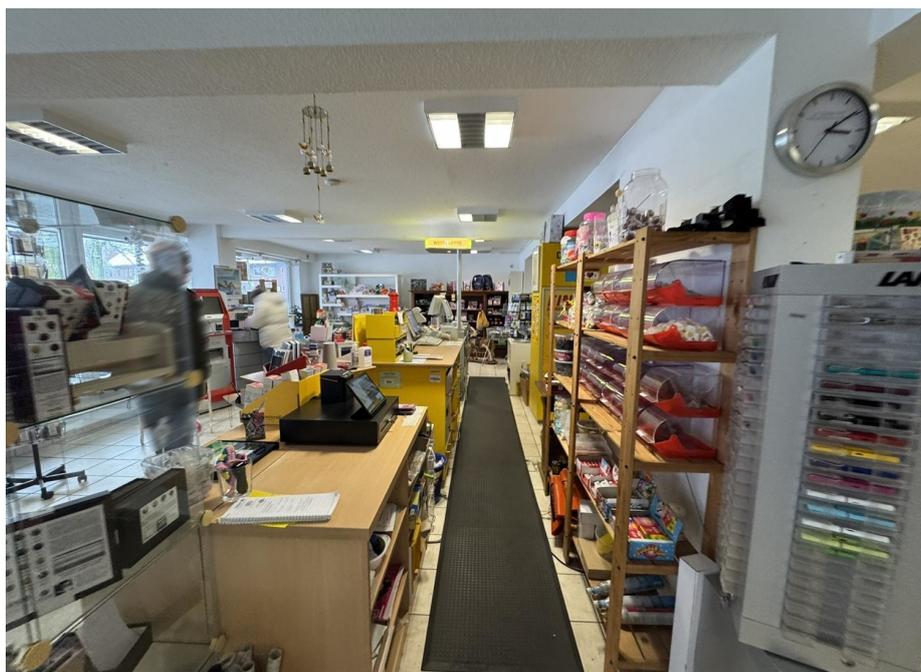
Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



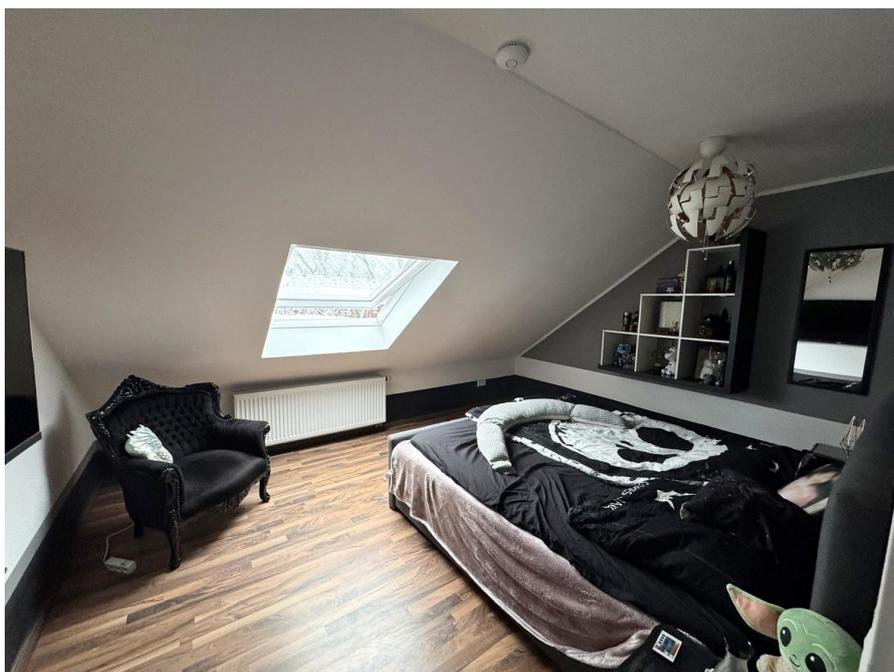
Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## The property



Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## A first impression

Attraktive Kapitalanlage mit Perspektive in zentraler Lage von Ahlen Vorhelm

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint solides Einkommen mit spannendem Entwicklungspotenzial. Neben zwei großzügigen, familienfreundlichen Wohnungen überzeugt die Immobilie durch die etablierte DHL-Post-Westlotto-Filiale im Erdgeschoss – ein zuverlässiger Anziehungspunkt für die Umgebung.

Der Standort profitiert von:

- + Bushaltestelle am zentralen Platz mit Wasserspiel
  - + Einkaufsmöglichkeiten und Schulen fußläufig erreichbar
  - + Hoher Kundenstrom durch die etablierte DHL-Postfiliale
- Angenehmes Wohnumfeld

Gewerbeinheit – flexibel und zukunftssicher

Die DHL-Post-Westlotto-Filiale wird durch ein Schreibwarengeschäft ergänzt und bietet zusätzliche Einnahmequellen (z. B. Schulbuchverkauf, Druckservice, Bioprodukte, Süßwaren). Dank der großzügigen Fläche besteht die Möglichkeit, die Einheit künftig zu teilen und weitere Konzepte umzusetzen – z. B. ein Friseur oder kleine Praxis neben der Post.

Eine sichere Kapitalanlage mit Perspektive: Die Immobilie überzeugt durch langfristige Einnahmen, flexibles Entwicklungspotenzial und eine zentrale Lage, die sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen ideal ist.

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Details of amenities

- + Zwei großzügige Wohneinheiten mit großen Dachterrassen
- + Langfristig vermietete Gewerbeeinheit (DHL-Post-Westlotto-Filiale mit Zusatzsortiment)
- + Flexible Nutzbarkeit der Gewerbefläche – z.B. mögliche Teilung für weitere Dienstleistungen (Friseur, Praxis etc.)
- + 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)

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## All about the location

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 Gewerbeinheit 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 Vorzüge 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.

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Property ID: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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