Ahlen / Vorhelm

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

Número de propiedad: 25264147

PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 281 m² • **HABITACIONES:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 335 m²

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

De un vistazo

Número de propiedad	25264147
Superficie habitable	ca. 281 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1960

Precio de compra	A petición
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 206 m²
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	08.07.2035

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	234.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1960

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

La propiedad

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Una primera impresión

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

Gewerbeeinheit – 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.

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Detalles de los servicios

+ 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)

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Todo sobre la ubicación

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 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.

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andres Köper

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com