

# Exposé

## Wohnung in Ahlen

**Komfort bei niedrigen Nebenkosten mit  
Fußbodenheizung, 3xLAN, 2xSat, Lüftung, EEK A, Balkon**



Objekt-Nr. OM-409008

### Wohnung

Vermietung: **831 € + NK**

Ansprechpartner:  
Siering

Dolberger Str. 100  
59229 Ahlen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	2.493 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	15.01.2026
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	152 €	Etage	1. OG
Heizkosten	76 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	228 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schnörkellose, zeitlose Architektur für die Anforderungen des modernen Lebens:

- Außen roter Klinker, weiße Fensterrahmen und ein schwarzes 45°-Dach
- Innen aufwendige Elektrik, offene Küchen, hochwertige Materialien
- Oberböden, Fenster und Innentüren an Ihren persönlichen Wohnstil anpassungsfähig
- Weiße Innentüren, Holzböden und graue großformatige Bodenfliesen
- 6 Eigentumswohnungen zur Vermietung
- WE3 und WE4 (OG) mit überdachtem Balkon ca. 72m<sup>2</sup>
- Moderne energieeffiziente Heiz- und Wasseraufbereitungstechnologie
- Nur 32,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Endenergiebedarf (fast A+)
- Separate Warmwasserbereitungen für Frischwasser und Fußbodenheizung
- Aktive Belüftung der Räume mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit jeweils eigener Raumtemperaturregelung
- Handtuchheizkörper mit elektrischer Zuheizmöglichkeit
- Überwiegend bodentiefe Fenster und Vollformattüren
- Mehr Sat- und Ethernetdosen als in Wohnungen des Luxussegments
- Viele Steckdosen
- Grundrisse und Ausstattung angelehnt an Normen und Empfehlungen für seniorengerechtes Wohnen
- Barrierefreier Austritt auf Balkon bzw. Terrasse
- Ebenerdige Duschen
- Offene Duschbereiche in WE1 bis WE4
- Grundrisse und Steckdosen optimiert für gängige Möbelabmessungen
- Erhöhte Sicherheit durch Rollläden, Türsprechanlage, erweiterte Pilzkopf-Sicherungen, Türspione
- Rollläden z. T. elektrisch
- Schwellenloser Zugang ins Treppenhaus
- Komfort und zusätzliche Energieeffizienz durch Bewegungsmelder in den Wohnungsfluren (außer WE3), im Treppenhaus und am Haus
- Anbau für Fahrräder
- Stellplätze vor dem Gebäude
- Vorstellbalkone
- Sehr gewissenhafte Bauausführung

## Ausstattung

Clevere Ausstattungsdetails machen diese Wohnung ideal für jede Lebensphase:

- Aufwendige Elektrik mit z. T. mehreren Sat- und Ethernetsdosen je Wohn- und Schlafraum
- Diverse Anschlußmöglichkeiten für Sat- und/oder IPTV oder andere Geräte
- Sat- und Ethernetsdosen in dieser Zahl und Dichte selbst in Luxuswohnungen nicht üblich
- Elektrik für flexible Nutzung für Sat- oder IP-TV-Signale und IP-basierte Haustechnik
- Sat-Anlage mit 2 Schüsseln
- Ethernetsdose auch im Abstellraum
- Besonders hochwertiger Vinyl-Laminat in Naturholzoptik
- Hochwertige einfarbige großformatige Bodenfliesen in abgestimmten Grautönen
- Effektiv 2,5-Zimmer-Wohnung: Abstellraum wegen Ethernet-Dose als Arbeits- und/oder Gästezimmer nutzbar
- Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern in allen beheizten Räumen
- Tageslichtbad mit barrierefreier Dusche mit ebenerdigem Einstieg
- In Duschbad abgemauerte Stellfläche für Waschmaschine und Trockner
- In Bädern Handtuchheizkörper inkl. elektrischer Zuheizung
- Besonders hochwertiger geklebter Vinyl-Laminat in Holzoptik
- Graue großformatige Bodenfliesen in Bad und Flur und Küchenbereich
- Weiße großformatige Wandfliesen um WC, Dusche, Waschmaschine und Waschbecken, quer verlegt
- Einhebelmischer von Grohe
- Keramik von Villeroy&Boch
- Bewegungsmelder im Flur, im Treppenhaus und am Haus
- Alle Räume aktiv belüftet mit Wärmerückgewinnung
- Rollläden vor allen Fenstern, vor der Terrasse (Doppeltür) elektrisch
- Fenster und Außentüren mit erweiterten Pilzkopf-Sicherungen, Türspione
- Bodentiefe Isolierglasfenster
- Betontreppen
- Offene Küche

Ein KFZ-Stellplatz auf dem Grundstück ist aktuell für diese Wohnung reserviert und kann separat angemietet werden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Wohnung wurde am 31.12.25 zurückgegeben, die Fotos zeigen noch einen Stand während der Vorbereitungen zum Auszug des aktuellen Mieters.

Die Küche wurde abgebaut, so dass Sie Ihre bestehende Küche ggf. mit Anpassungen oder Ihre Traumküche einbauen (lassen) können!

Nebenkosten und Heizkosten sind in Höhe der aktuellen Vorauszahlung angegeben, wobei ein neuer Gaslieferungsvertrag und sinkende Gaspreise sowie ein neuer Abrechnungsdienstleister die Heizkosten bei gleichem Verbrauch weiter senken müssten.

Die ausgewiesenen Heizkosten enthalten auch die Wasserkosten und Kosten für die Abrechnung, die reinen anteiligen Heizkosten sind entsprechend noch niedriger.

Die Nebenkosten enthalten das Reinigen des Treppenhauses inkl. dessen Fenster, das Transportieren der Mülltonnen zur und von der Straße, Entfernen von Laub im Herbst, Rasen Mähen im Sommer sowie das Reinigen der Außenanlagen.

Als Mieter müssen Sie also nur Ihren Müll in die entsprechende Tonne bringen und ihre Wohnung sauber halten, die Gemeinschaftsflächen werden regelmäßig zu definierten Zeiten und Umfängen gepflegt.

Es werden selten Wohnungen für vorab ausgewählte Interessenten nach Absprache mit den Mietern gezeigt.

Wichtig: 2,5 Zimmer bedeuten 1 sehr großes Wohnzimmer, 1 großes Schlafzimmer und ein kleines (halbes) Zimmer als Abstellraum, Arbeits- und/oder Gästezimmer.

Vermietung ist provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Alle Angaben sind ohne Gewähr.

## Lage

Am Stadtrand in Ahlen aber doch nur wenige Minuten von Bahnhof und Stadtmitte entfernt und vieles in weniger als 1,5km Umkreis und z. T. in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen:

- Freizeit: Berliner Park mit Parkbad (Hallenbad mit Sauna), Werestadion, Musikschule Ahlen, Kino CinemAhlen, Stadtbücherei, Stadthalle
- Spielplätze: Zum Richterbach, Berliner Park, ...
- Grundschule: Z. B. Mammutschule (insgesamt 11 in Ahlen)
- Förderschule: Regenbogenschule
- Hauptschule: Overbergschule
- Waldorfschule: Albert-Schweitzer-Schule
- Gesamtschule: Fritz-Winter-Gesamtschule (2,3km: Therese-Münstersteicher-Gesamtschule),
- Gymnasium: Städtisches Gymnasium Ahlen (2,5km: Bischöfliches Gymnasium St. Michael)
- Weiterführende Schule: Berufskolleg Ahlen Europaschule (2,1km: St. Vincenz Berufskolleg),
- Weiterbildung: Schulungszentrum: GFN, Volkshochschule
- Kinderbetreuung: Tagesmütter US-Ahlen Kids, Emine's kinderland, kleine Schätze Ahlen, Kindertagespflegen Klein Bullerbü, Rosenkinder, Schnullerbande, Großtagespflegen Nimmerland, Märchenschloss, Ludgeri Zwerge
- Kindergarten: Kitas Jona, Siedlinghausen, Kindergärten Lilienthalweg, Milchzahn, Ostwall, St. Josef, AWO Wetterweg, Roncalli-Haus (2km: St. Marien)
- Nahversorgung mit langen Öffnungszeiten: Markant Tankstelle, AVIA Tankstelle, Kioske wie YEE'S Kiosk,
- Discount- und Supermärkte : Penny Supermarkt, Netto, EDEKA, Aldi Nord, REWE, Lidl (ca. 3km: Kaufland und ALDI Nord)
- Lebensmittel-Handwerk und fokussierte Angebote: Bäckereien Hosselmann, Zimmermeier und Niehaves, Schlachterei Beef-Genuss, trinkgut

- Filialisten: ROSSMANN, dm-drogerie markt, DEICHMANN, H&M, Thalia, Takko Fashion, Action, ...
- Gastronomie: Konak Kebab, Zum Dicken Stein, Olympia Grill, Peters Eck, Eiscafé Capri, FAT BOY SOUTHSIDE u.v.m.
- Sport und Bewegung: Friedrich-Ebert-Sporthalle, Ahlener Tennisclub, Beachvolleyballfeld, Bouleplatz, Dirt-Bike-Bahn, Calisthenics, ....
- Für Tiere: Tierärztin Dr. Pollmüller, Hundefreilauffläche Süden
- Banken
- Ärzte
- Gesundheit und Sicherheit: Apotheken, Hörstudio Möllmann, Polizei, Feuerwehr Löschzug Süd (3,1km: Feuerwache)
- Ärzte: Z.B. HNO-Praxis Mandelkow und Satimov, MVZ Kardiologie, Chirurgische Praxis , Augenärztliche Gemeinschaftspraxis, Kinderarztpraxis Josef Schlichtmann & Team (2km: St. Franziskus-Hospital Ahlen)
- Regional- und Fernbahn: Ahlen(Westf) mit 20 Buslinien und 4 Regionalbahnlinien (3x RB, 1x RE), Post
- ÖPNV: Bushaltestelle „Märkische Straße“ direkt neben bzw. gegenüber Ausfahrt

Die Mikrolage besticht nicht nur durch die vielen Angebote sondern zieht auch Investitionen in Bestand und neue Immobilien an:

Viele Häuser in der Nachbarschaft sind in sehr gutem Zustand und renoviert und erweitert.

Nachdem dieses Haus für den Vermieter errichtet wurde, wurden entlang der Dolberger Straße (DS) zwei und versetzt hinter diesem Haus in der Brandenburger Straße (BS) noch eine weitere hochwertige Immobilien errichtet zur Vermietung und/oder Selbstnutzung.

Mit dem Auto sind es nur weniger Minuten zur A2 oder A1.

Informationen zu Ahlen:

Ahlen ist die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf. Die Wirtschaftsstruktur des Standorts Ahlen wird heute nicht mehr vom Bergbau, sondern von der Metall-, Eisen- und Blech-verarbeitenden Industrie geprägt. Auch das Handwerk, die Gastronomie, die Kreativwirtschaft und das Gesundheitswesen sind bedeutende Branchen im südöstlichen Münsterland und garantieren einen hohen Beschäftigungsstand.

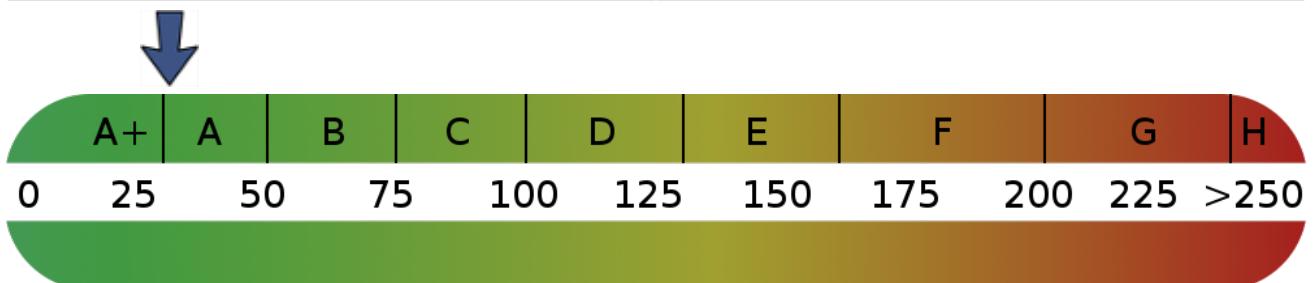
Im Rahmen der Fortsetzung des „Masterplans Ahlener Innenstadt im Trialog“ werden rund 7,1 Millionen Euro bereitgestellt. Bereits 2024 hatte Ahlen rund 1,9 Millionen Euro für erste Maßnahmen wie Planung und Erschließung erhalten.

#### **Infrastruktur:**

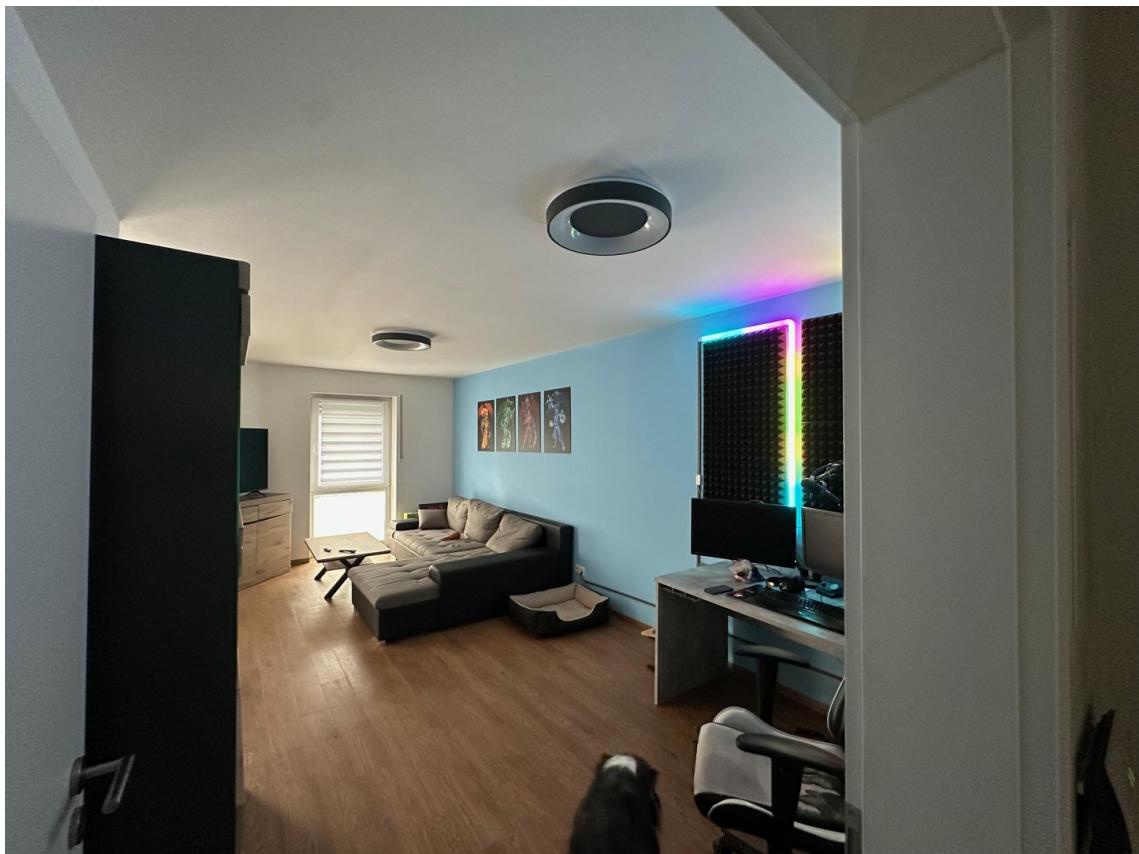
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie

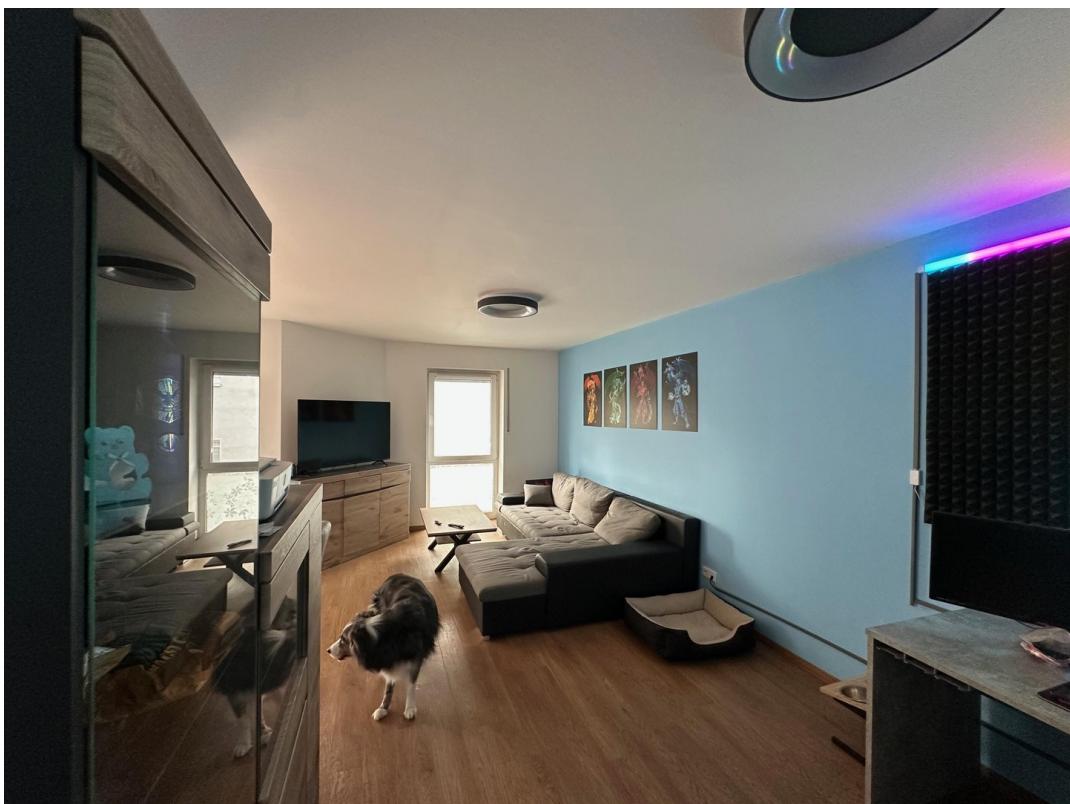


Wohnen von Zimmertür zu bodent

# Exposé - Galerie



Wohnen von Ecke zu WE4 und Die



Wohnen vom Eingangsbereich aus

# Exposé - Galerie

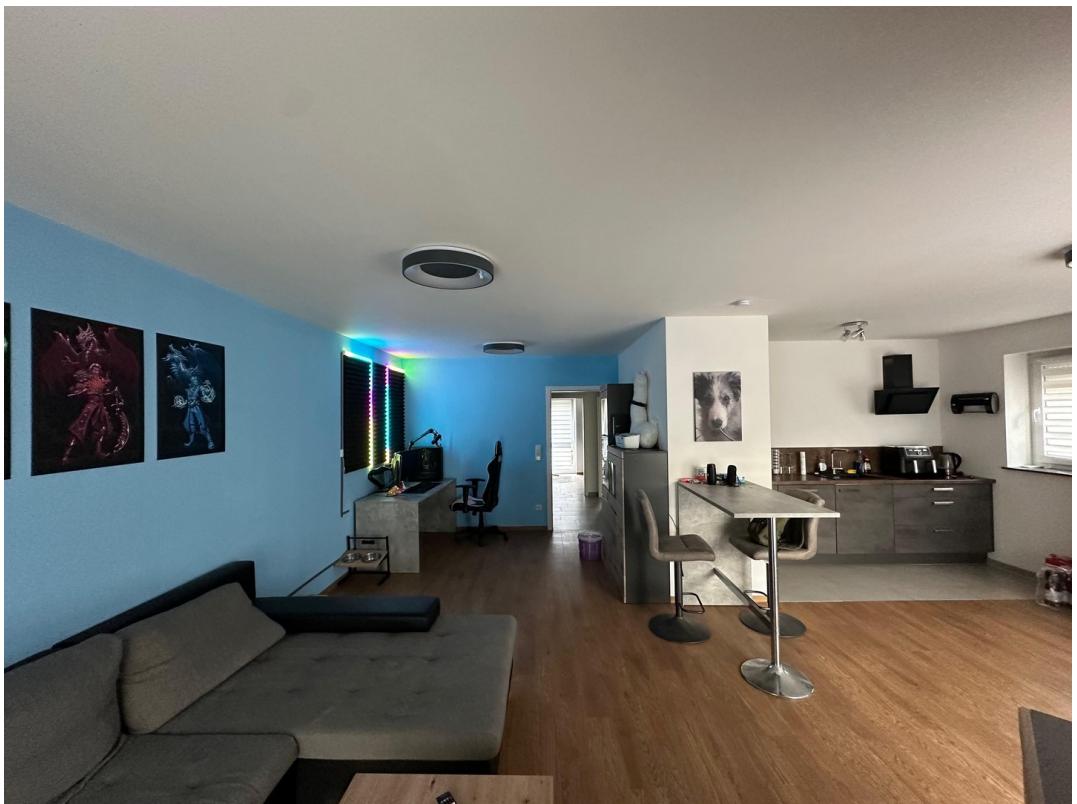


Wohnen vom Eingangsbereich aus



Wohnen vom Mitte aus nach links

# Exposé - Galerie



Wohnen Ecke zu WE4 zu Kochen u

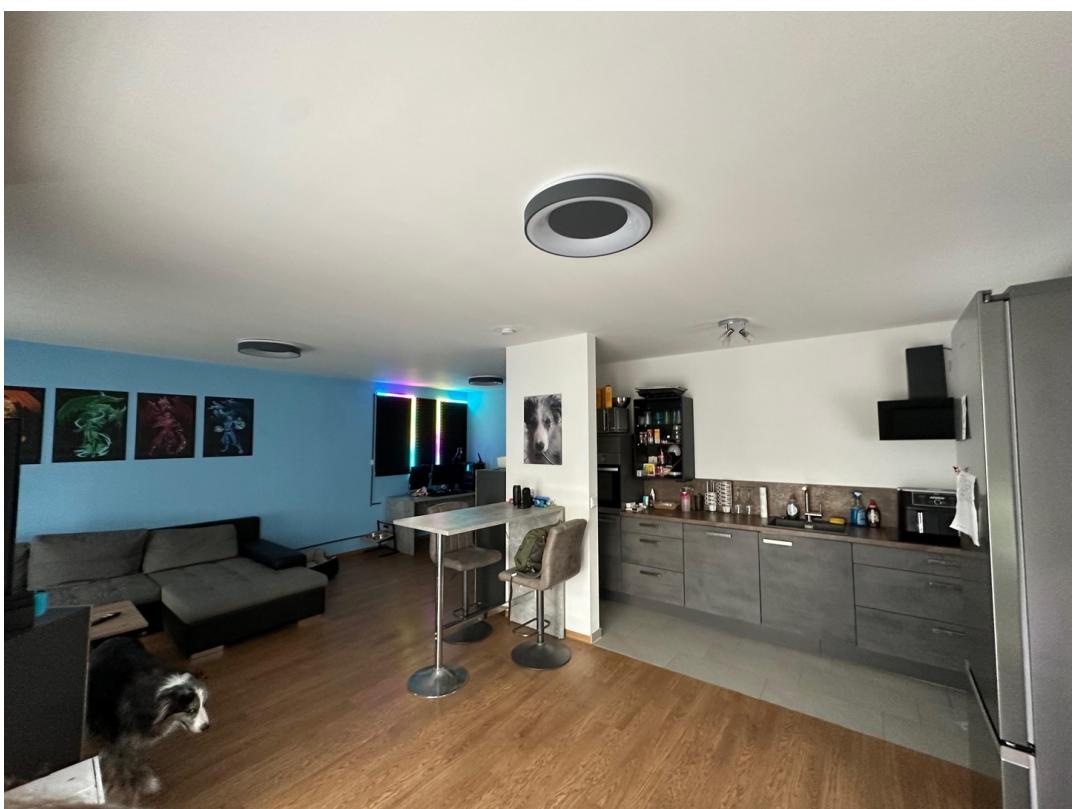


Balkon zu Stellplätzen und DS

# Exposé - Galerie



Wohnen vor Balkon zu Kochen ge

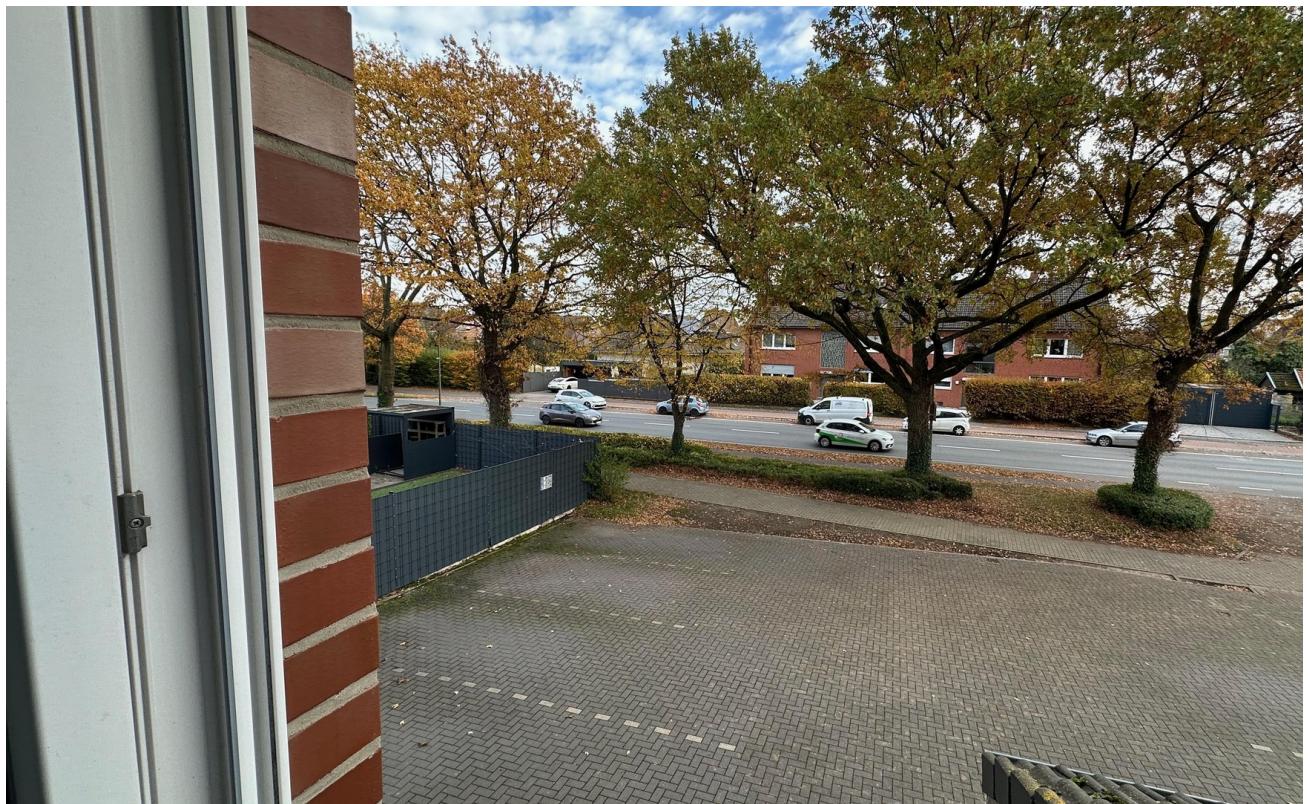


Wohnen vor Balkon zu Kochen un

# Exposé - Galerie



Kochen zu Wohnbereichen



Blick aus Küche auf Parkfläche

# Exposé - Galerie



Blick aus Küche auf Parkfläche



Duschbad von Zimmereingangstür

# Exposé - Galerie



Duschbad zu Diele, Platz für W



Schlafen von Eingangsbereich z

# Exposé - Galerie



Schlafen von Eingangsbereich z



Halbes Zimmer als Abstellraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich rechts mit Fah



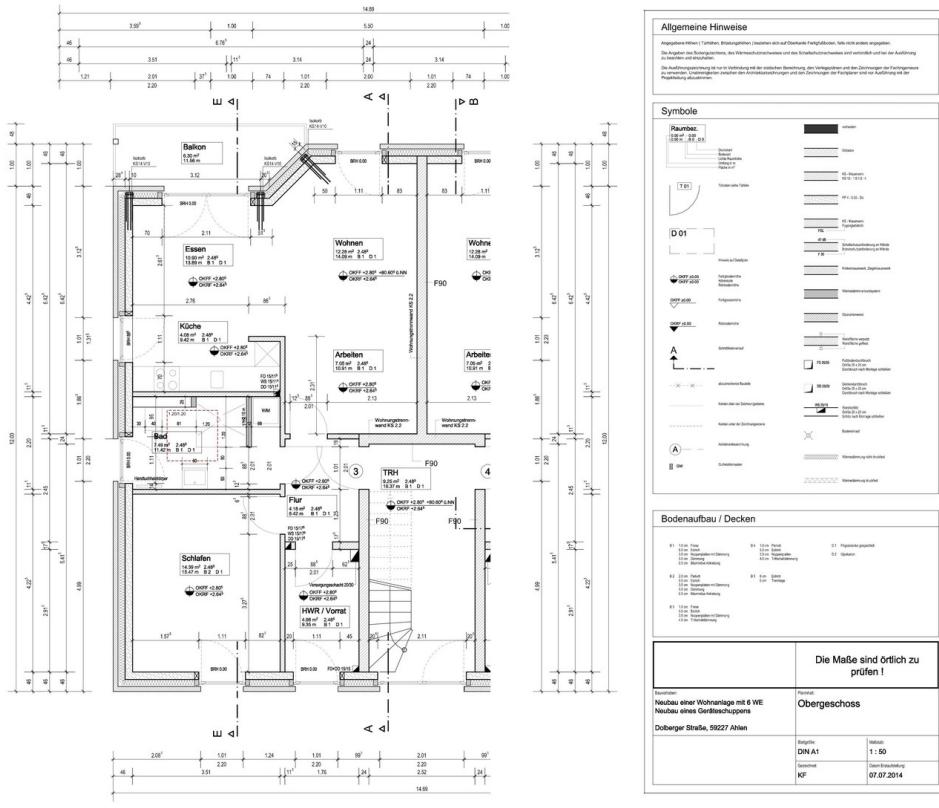
Eingangsbereich, Wohnung oben

# Exposé - Galerie



Haus und Stellplätze ab Einfah

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

