

# Exposé

## Wohnung in Beckum

**4/6 reserviert, 3-Zimmer ETW, PV-Anlage & Fußbodenheizung, Neubau, 1 A Lage**



Objekt-Nr. OM-413981

### Wohnung

Verkauf: **274.500 €**

Telefon: 0163 1700648

Feldstraße 5  
59229 Beckum  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	72,21 m²
Nutzfläche	4,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	5.000 €
Hausgeld mtl.	180 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.06.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes und nachhaltiges Wohngebäude in Ahlen, Feldstraße 5

Das Objekt wird nach KfW 40 Standard ausgeführt.

Dieses Wohngebäude mit sechs Einheiten wird in einer begehrten Lage von Ahlen erstellt. Das Objekt vereint modernes und klassisches Design, nachhaltige Bauweise und höchste Qualität.

Die Wohnungen lassen keine Wünsche offen und sind ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

Highlights des Gebäudes:

Moderne Architektur:

Das Gebäude besticht durch eine ansprechende und zeitgemäße Architektur, die sich in die Umgebung einfügt.

Gute Ausrichtung:

Die Wohnungen profitieren von einer optimalen Ausrichtung (Süd-Ausrichtung), die für eine hervorragende Belichtung sorgt.

Drei belichtete Seiten:

Jede Wohnung verfügt über drei belichtete Seiten und viele große Fenster, die viel Tageslicht einlassen und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen.

Nachhaltige und ökologische Bauweise:

Das Gebäude wird unter Verwendung nachhaltiger und ökologischer Baumaterialien errichtet, was sowohl die Umwelt schont als auch das Raumklima positiv beeinflusst.

Photovoltaikanlage:

Eine moderne Photovoltaikanlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung bei und hilft, die Heiz-Stromkosten und somit die Nebenkosten zu senken.

Hochwertige Fassade:

Hier wird ein Fassadenklinker verbaut, diese bestechen durch hohe Wertbeständigkeit, Langlebigkeit, fast vollständige Wartungsfreiheit und natürliche Farbechtheit.

Niedrige Nebenkosten:

Da das Gebäude ohne Aufzug konzipiert wurde und der Pflegeaufwand der Außenanlagen gering sein wird, sind die Nebenkosten besonders niedrig anzusetzen.

Ausstattung der Wohnungen:

Fußbodenheizung in allen Zimmern:

Für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt die Fußbodenheizung, die in allen Zimmern verlegt wird.

Elektrische Rollläden:

Alle Fenster werden mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die zusätzlichen Komfort bieten.

Attraktives Umfeld:

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Infrastruktur, die den Alltag angenehm gestalten.

## Ausstattung

Hier erleben Sie modernes Wohnen für Anspruchsvolle!

Die Dachgeschosswohnung lädt mit einem geräumigen und offenen Konzept zum Leben ein. Die ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind optimal an die Bedürfnisse modernen Wohnens angepasst. Lichtdurchflutete Räume sind hier keine Seltenheit!

Aber nicht nur der Wohnbereich bietet viel Entfaltungsspielraum, auch der Außenbereich mit großer Balkonterrasse Süd ausgerichtet hat seinen ganz besonderen Charme.

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Bad/WC und Flure werden mit einer Fußbodenheizung mit getrennt geregelten Raumthermostaten ausgestattet. Die Fenster sind mit einer Dreifach-Wärmeschutzverglasung und elektrischen Rollläden ausgestattet.

Zudem wird eine dezentrale Lüftungsanlage verbaut, sowie eine PV Anlage. Dies fördert und untermauert das Konzept der Nachhaltigkeit! Des Weiteren sind alle notwendigen Vorrichtungen für die Klimatechnik angelegt und verbaut worden.

Das Tageslichtbad erhält hochwertige Fliesen und wird mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet.

Ein Stellplatz für Ihren PKW darf natürlich nicht fehlen - daher werden Außenstellplätze vor dem Haus angelegt.

Alle Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Vinyl-Designböden ausgestattet. Zudem werden sämtliche Räume frisch gestrichen, da die Malerarbeiten im Angebot enthalten sind.

Die Dachgeschosswohnung erhält mehrere Abstellflächen/räume, sowohl vor der Wohnung, als auch über eine Einschubtreppe zum Spitzboden und zusätzliche Abstellflächen in den Schrägen geben viel Raum und Platz zum Abstellen und Lagern.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

EG-links reserviert

OG-rechts reserviert

Kauf direkt vom Eigentümer/Bauträger, keine Courtage fällig

Informieren Sie sich über mögliche Förderbausteine:

KfW: Förderkredit 287/298 oder 300

NRW: Nachhaltig Wohnen oder Wohneigentum

Hinweis:

Die Höhe der Nebenkosten basiert auf Schätzungen, da es sich um einen Neubau handelt.

Preisliste:

Erdgeschosswohnung: 88,06 qm Wfl. 299.500 € (zzgl. 10.000 € Sondernutzung Garten)

Obergeschosswohnung: 88,06 qm Wfl 299.500 €

Dachgeschosswohnung: 72,21 qm Wfl. 274.500 €

zzgl. Stellplatz 5.000 €

## Lage

Ahlen, Feldstraße 5

## 1. Familienfreundliche Umgebung

Die Feldstraße liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das ideal für Familien geeignet ist. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindergärten, darunter der Kindergarten St. Josef und weitere Betreuungseinrichtungen, die eine optimale Versorgung für junge Familien gewährleisten. Auch Grundschulen und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar, was die Lage besonders für Familien mit Kindern attraktiv macht.

## 2. Medizinische Versorgung

Die medizinische Infrastruktur rund um die Feldstraße ist hervorragend. Zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und das St.-Franziskus-Hospital Ahlen befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Dies garantiert eine schnelle und zuverlässige medizinische Versorgung.

## 3. Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung

Supermärkte wie Edeka, Aldi oder Netto sowie kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Auch Bäckereien, Metzgereien und Wochenmärkte in der Innenstadt sorgen für eine vielfältige Nahversorgung.

## 4. Freizeit und Erholung

Die Umgebung der Feldstraße bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Der nahegelegene Stadtwald Langst und die Werse laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Für die Freizeitgestaltung stehen zudem das Parkbad Ahlen, das Kino und die Stadthalle zur Verfügung.

## 5. Verkehrsanbindung

Die Feldstraße ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Die Innenstadt von Ahlen ist schnell erreichbar, und auch der Bahnhof Ahlen mit Verbindungen nach Hamm, Münster und darüber hinaus liegt nur wenige Minuten entfernt. Für Pendler bieten die nahen Autobahnanschlüsse eine ideale Anbindung an die umliegenden Städte.

## 6. Ruhige und dennoch zentrale Lage

Die Feldstraße kombiniert eine ruhige Wohnlage mit der Nähe zum Stadtzentrum. Hier genießen Sie die Vorzüge eines entspannten Wohnumfelds, ohne auf die Annehmlichkeiten des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

### Fazit:

Die Feldstraße in Ahlen überzeugt durch ihre familienfreundliche Infrastruktur, eine ausgezeichnete medizinische Versorgung, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und die zentrale Lage mit optimaler Verkehrsanbindung. Diese Kombination macht die Lage ideal für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Die Stadt Ahlen, mit ihren rund 56.000 Einwohnern, ist ein lebendiges Zentrum im Kreis Warendorf und überzeugt durch ihre wirtschaftliche Stärke und hervorragende Infrastruktur. Als größte Stadt des Kreises bietet Ahlen vielfältige Arbeitsmöglichkeiten, insbesondere durch ansässige Unternehmen aus Industrie, Handel und Dienstleistung.

Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben: Zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sorgen für ein breites Bildungsangebot. Darüber hinaus garantieren ein modernes Krankenhaus, Apotheken, Ärzte und Banken eine umfassende Versorgung direkt vor Ort.

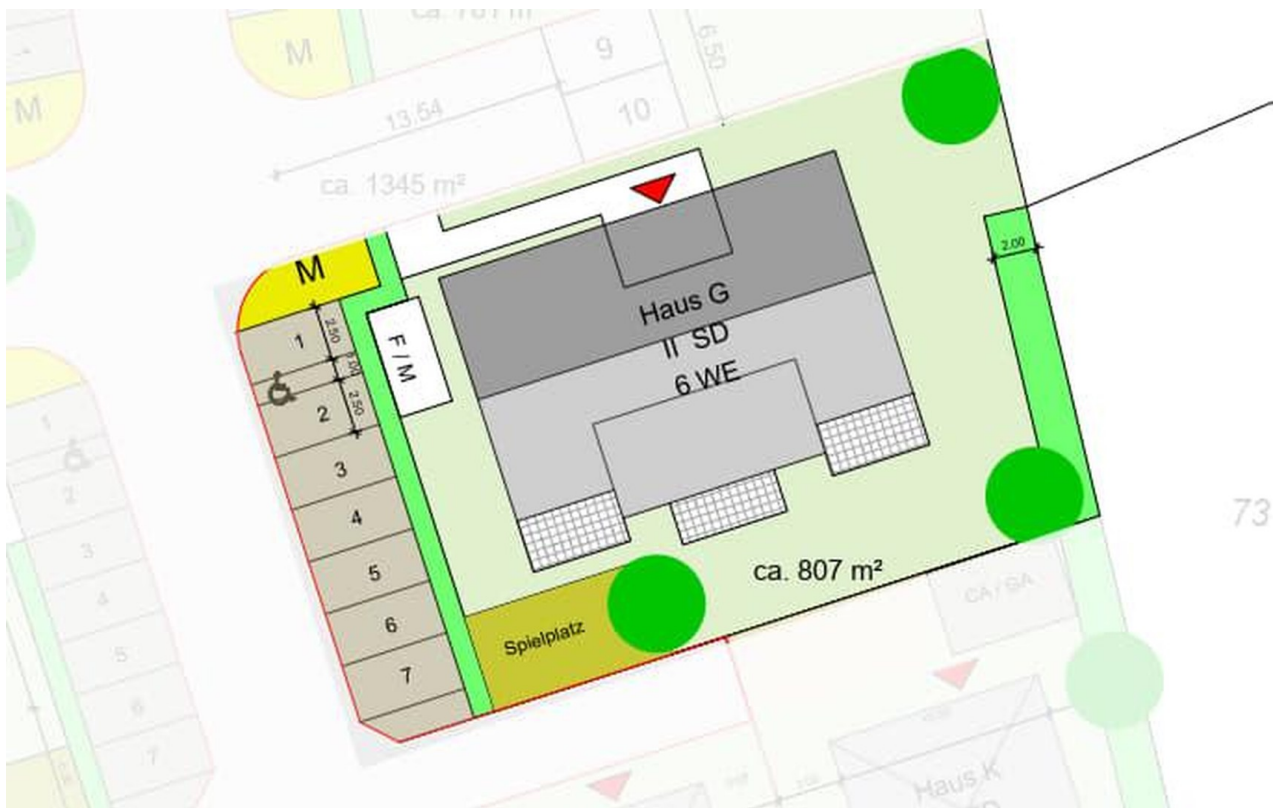
Ahlen punktet auch mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot. Die Werse und der Stadtwald Langst laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Der Stadtpark, die Bäder, Museen, das Kino und die Stadthalle bieten zahlreiche Möglichkeiten für Kultur und Unterhaltung. Für Natur- und Sportliebhaber bieten sich vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die das Leben in Ahlen bereichern.

Verkehrstechnisch ist Ahlen bestens angebunden: Die Nähe zu den Autobahnen A1 und A2 ermöglicht schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Mit einem eigenen Bahnhof und regelmäßigen Busverbindungen nach Hamm und Münster ist die Stadt auch für Pendler attraktiv und bietet eine optimale Erreichbarkeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Lageplan



Ansicht Nord

# Exposé - Galerie



Ansicht Süd





# Exposé - Galerie



Ansicht Westen



Visualisierung Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnzimmerwand



Visualisierung Schlafen

# Exposé - Galerie



Visualisierung Bad



Top

# Exposé - Grundrisse

