

# Exposé

## Einfamilienhaus in Ahlen

### Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Ahleener Süden



Objekt-Nr. OM-457333

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **485.000 €**

59229 Ahlen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	600,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	166,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Carports	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.08.2026		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im modernen Bungalow-Stil überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem wohnlichen Ambiente. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die Hauptwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> und bietet ein großzügiges Wohnkonzept mit insgesamt 3 Zimmern. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Wohnküche, der durch einen gemütlichen Kaminofen eine besonders angenehme Atmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohngefühl. Ergänzt wird die Hauptwohnung durch ein Hauptbad mit Dusche, sowie ein separates Gästebad.

Die zusätzliche Einliegerwohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Gästebereich, für Familienangehörige oder zur Vermietung. Sie umfasst zwei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernisiertes Badezimmer mit komfortabler Whirlpool-Badewanne.

Das gesamte Haus ist voll unterkellert und bietet dadurch außergewöhnlich viel Nutz- und Stauraum. Ein besonderes Highlight ist der aktuell als Wellnessbereich genutzte Kellerraum mit integrierter Sauna – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag.

Der Bungalow-Stil sorgt für komfortables Wohnen auf einer Ebene und verbindet Funktionalität mit zeitloser Architektur. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause mit hoher Wohnqualität und vielseitigem Potenzial.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Das Objekt steht ab dem 01.08.2026 vollständig leer und kann somit kurzfristig übernommen oder individuell genutzt werden.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine bevorzugt an nachweislich finanzierte Kaufinteressenten vergeben werden.

Darüber hinaus wird die Immobilie privat verkauft. Anfragen von Maklern oder Vermittlern sind ausdrücklich nicht erwünscht. Bitte sehen Sie von Akquise- oder Vermittlungsangeboten ab.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ahlener Süden – einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit angenehmem Umfeld und hoher Wohnqualität. Die Randlage verbindet ein entspanntes, familienfreundliches Wohnen mit einer gleichzeitig guten Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegende Infrastruktur.

Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegter Bebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Ahlener Innenstadt als auch die umliegenden Städte schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in komfortabler Entfernung.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen am Stadtrand und einer alltagstauglichen Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder Mehrgenerationenwohnen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Terrasse



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnen



Essen

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Hauptwohnung



Zimmer 2 Hauptwohnung

# Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 Einliegerwohnung



Zimmer 2 Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Wellness-Keller



Heizung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss