

# Exposé

## Reihenhaus in Ahlen

### Reihenmittelhaus im Ahlener Osten



Objekt-Nr. OM-474421

#### Reihenhaus

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:  
Phil Pohlmeier

59229 Ahlen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |              |                   |
|-------------------|-----------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1957      | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 302,00 m² | Zustand      | renoviert         |
| Etagen            | 3         | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 6,50      | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 103,00 m² | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 75,00 m²  | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Gas       | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein modernes Badezimmer mit Dusche befindet sich im Obergeschoss. Im Kellergeschoss stehen ein Gäste-WC mit Badewanne sowie ein separater Duschraum (ohne WC) zur Verfügung. Damit verfügt das Haus insgesamt über zwei Duschen und eine Badewanne. Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt und in einem guten Standard, während die Gasheizung für eine angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt.

Im Jahr 2004 wurde die Elektrik im Zuge einer umfassenden Sanierung vollständig erneuert, ebenso die Heizungsanlage. Darüber hinaus wurden innerhalb der letzten zehn Jahre sämtliche Fenster im Haus ausgetauscht, was den zeitgemäßen Zustand der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Der Keller bietet neben den sanitären Einrichtungen mehrere Abstellräume und damit viel praktischen Stauraum. Ergänzt wird das Platzangebot durch mehrere Dachböden. Eine gemütliche Partylaube mit angrenzender überdachter Terrasse lädt zu entspannten Stunden und geselligen Abenden ein. Zusätzlich befindet sich direkt am Haus eine weitere Terrasse mit Markise, die den Außenbereich komfortabel erweitert.

Zusätzlich bietet das Haus eine überdurchschnittlich große Garage mit Dachboden, welche im Kaufpreis bereits inkludiert ist. Die Nutzfläche beträgt insgesamt 75m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Haus befindet sich im Ahlener Osten und ist zentral an Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sowie Spielplätzen und Naturanlagen angegliedert. Ahlen ist eine mittelgroße Stadt im Münsterland mit einer guten Infrastruktur. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie zu Ärzten und Apotheken. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie bequem die umliegenden Orte erreichen können. Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten, von Parks bis hin zu Sportvereinen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 205,80 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | G                |

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Keller

# Exposé - Galerie



Heizungskeller



Terrasse mit Partylaube

# Exposé - Galerie



Garten



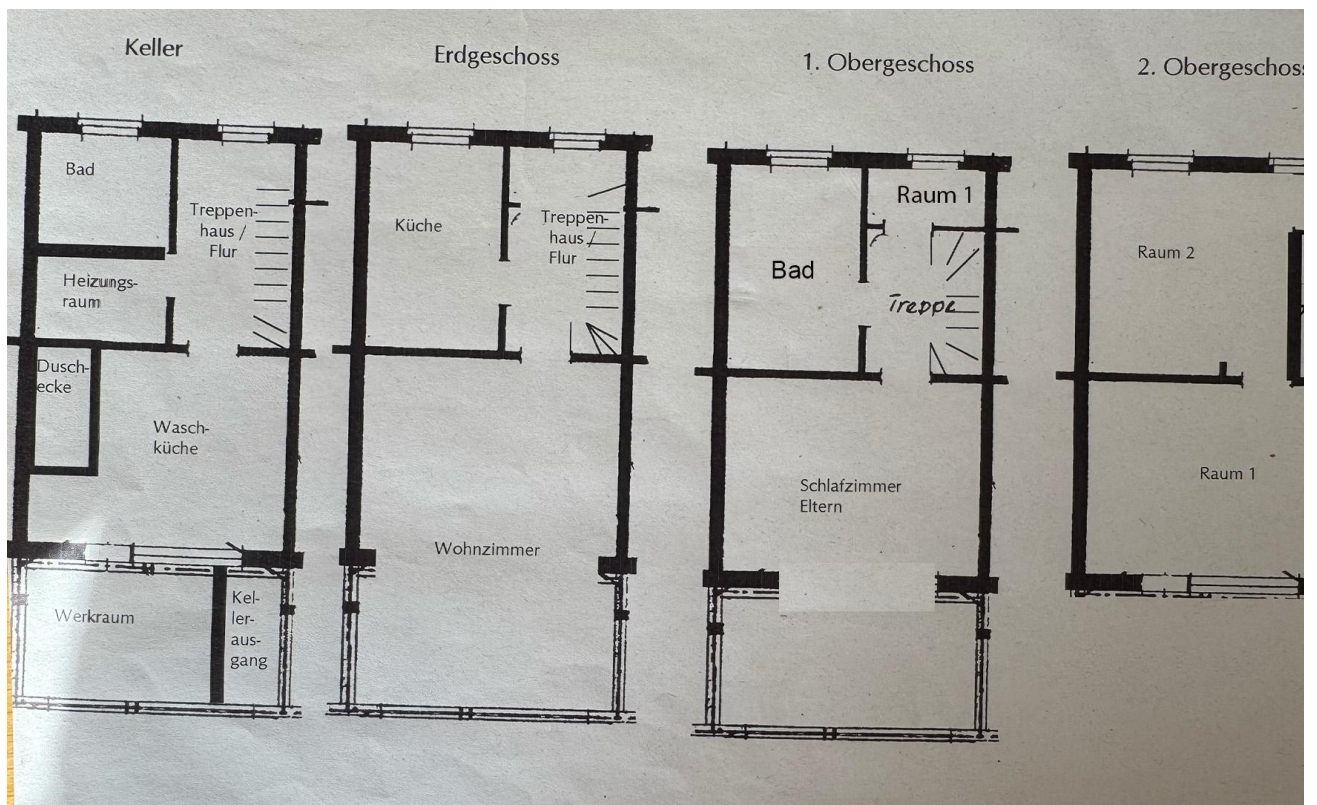
Geräteschuppen

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

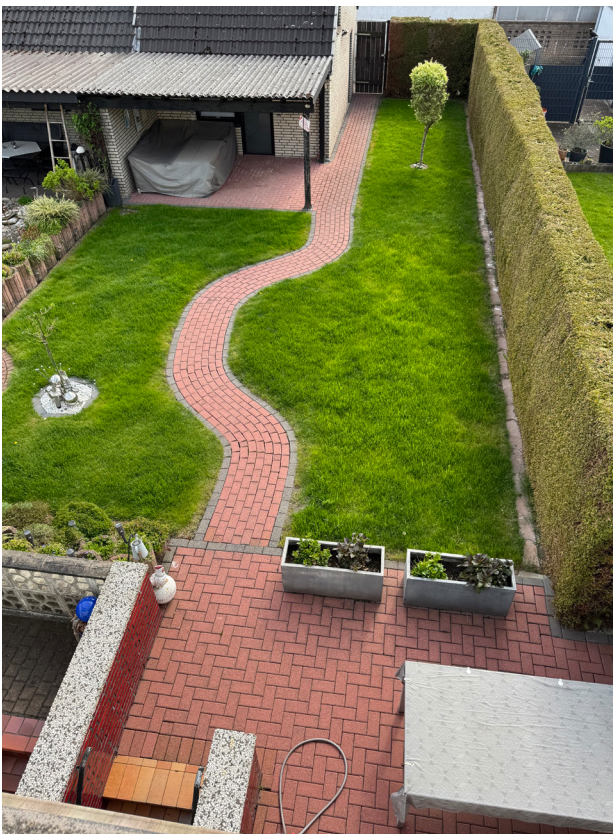
## 1. Exposé Fotos



**Frontansicht**



**Rückansicht**



**Garten**



**Garage**



**Küche**



**Küche**



**Wohnzimmer**



**Wohnzimmer**



**Badezimmer**



**Badezimmer**



**Flur EG**



**Flur 1. OG**



**Kleiderraum /Abstellraum**



**Schlafzimmer**



**Schlafzimmer**



**Kinderzimmer**



**Kinderzimmer**



**Kinderzimmer**



**Keller**



**Keller**



**Geräteraum**



**Terrasse mit Laube**