

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ahlen

**Neubau Dachgeschosswohnung, Gehobener Standard,
Fußbodenheizung, Erstbezug, super Lage**



Objekt-Nr. OM-477226

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **975 € + NK**

Feldstraße 5
59229 Ahlen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Miete Garage/Stellpl.	25 €
Etagen	3	Mietsicherheit	2.925 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	72,20 m²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes und nachhaltiges Wohngebäude in Ahlen, Feldstraße 5

Das Objekt ist nach KfW 40 NH 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.

Niedrige Nebenkosten:

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

Ausstattung

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.

Die Dachgeschosswohnung lädt mit einem geräumigen und offenen Konzept zum Leben ein.

Die ca. 72 m² 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 sind 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 ist eine Klimatechnik angelegt und verbaut worden.

Das Tageslichtbad hat hochwertige Fliesen und ist 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 sind sämtliche Räume frisch gestrichen, da die Malerarbeiten im Angebot enthalten sind.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Wohnungsstrom und Internet müssen separat bezahlt und in Eigenleistung organisiert werden.

Bei Interesse an der Wohnung bewerben Sie sich bitte ausschließlich über das Kontaktformular in der Anzeige. Wir werden uns mit Ihnen in Verbindung setzen, sobald Besichtigungstermine festgelegt wurden.

Zur Beschleunigung des Bewerbungsprozesses können Sie uns gerne vorab den ausgefüllten Wohnungsbewerbersbogen zukommen lassen. Das entsprechende Formular finden Sie ebenfalls in der Anzeige.

Solange die Anzeige aktiv ist, steht die Wohnung zur Verfügung. Wir bitten höflich, von telefonischen Anfragen zur Verfügbarkeit abzusehen. Telefonische Bewerbungen können leider nicht berücksichtigt werden.

Lage

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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	3,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



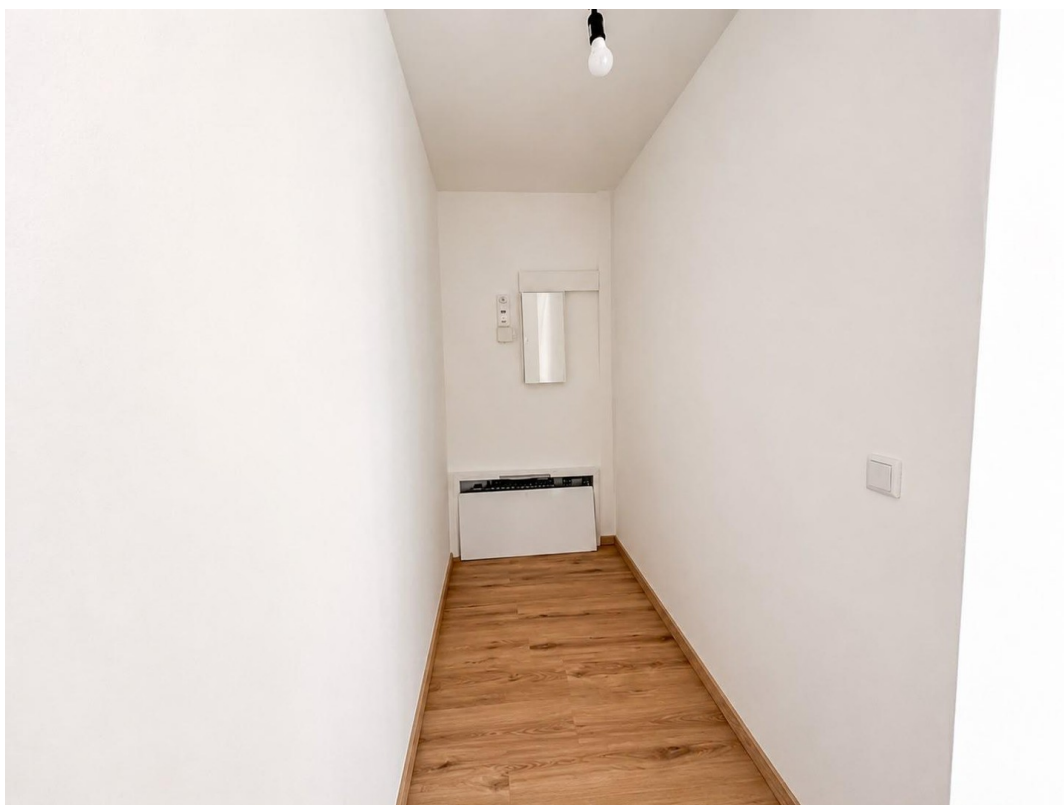
Exposé - Galerie



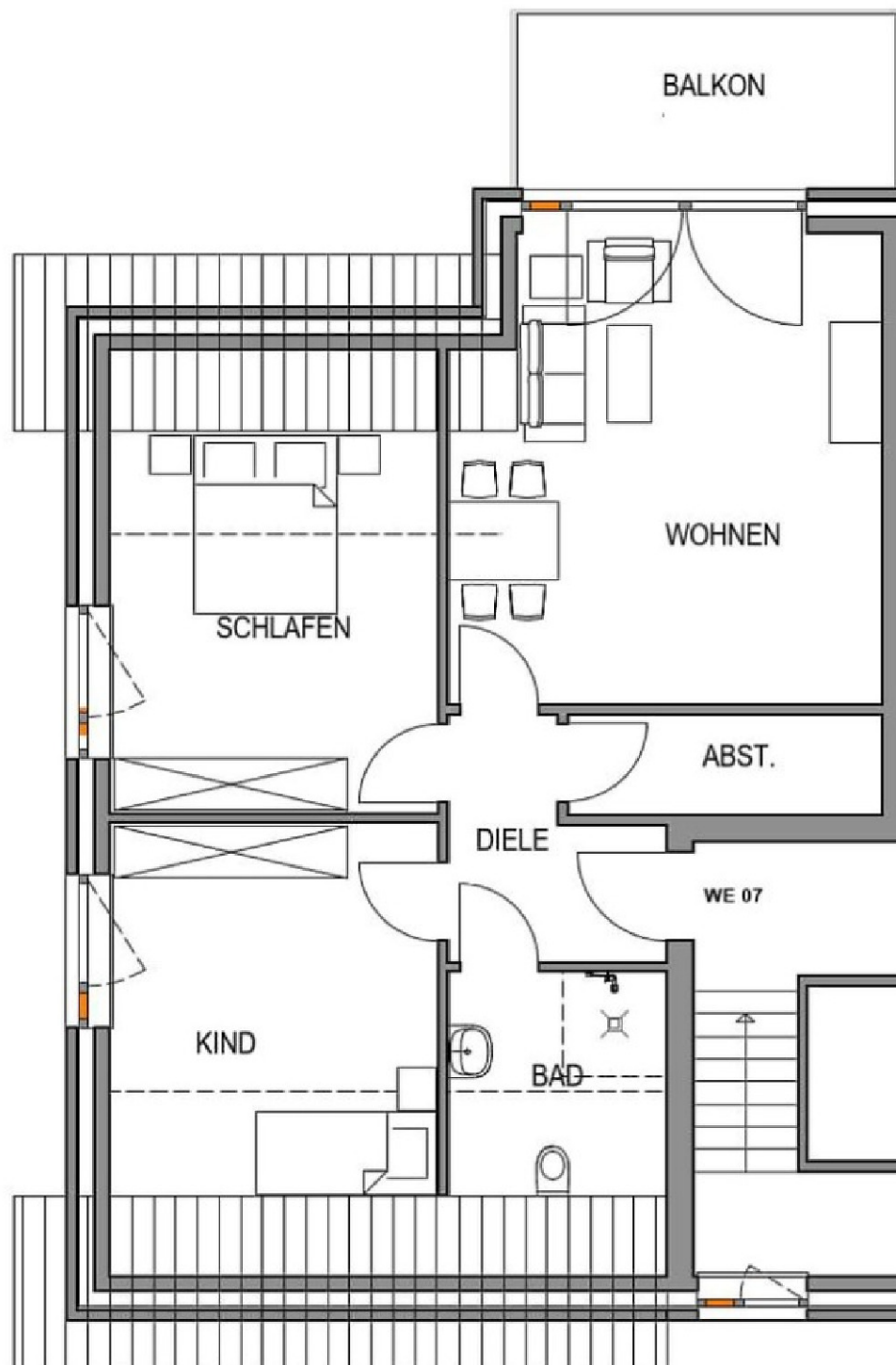
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Mieterfragebogen (alle Angaben werden vertraulich und nach datenschutzrechtlichen Vorgaben behandelt)

Ich/Wir bewerben uns auf folgende Wohnung:

Straße + Hausnummer			
Postleitzahl + Ort			
Lage der Wohnung			
Mietbeginn zum		Besichtigt am	

Im Rahmen der freiwilligen Selbstauskunft erteile/n ich/wir dem/der Vermieter/Verwaltung/Makler nachfolgende Informationen zum Zweck einer möglichen Anmietung des oben genannten Mietobjektes:

	1. Mietinteressent/in (erw. Person)	2. Mietinteressent/in (erw. Person)
Name		
Vorname		
Straße, Nr.		
PLZ, Ort		
Geburtsdatum		
Geburtsort		
Telefon		
Mobil		
Telefon dienstl.		
E-Mail		
Familienstand		
Staatsangehörigkeit		
Beruf		
Arbeitgeber		
beschäftigt seit		
mtl. Nettoeinkommen		

Weitere nicht volljährige oder nicht voll geschäftsfähige Bewerber (z. B. Kinder oder betreute Personen)

Vorname	Name	Geburtsdatum	Verhältnis zum Hauptmieter

Die Wohnung wird mit insgesamt Personen bewohnt.

Tiere: ☐ Ja ☐ Nein Wenn ja, welche inkl. Anzahl:

Bitte beantworten Sie folgende Fragen:

Bestehen bei Ihrem bisherigem Vermieter aktuell Mietschulden ?	☐ Ja	☐ Nein
Ist in den letzten 5 Jahren gegen Sie eine Mietrechtsstreitigkeit eröffnet worden ?	☐ Ja	☐ Nein
Ist in den letzten 5 Jahren gegen Sie ein Räumungsurteil ergangen ?	☐ Ja	☐ Nein
Läuft aktuell gegen Sie ein Insolvenzverfahren oder Mahnbescheid ?	☐ Ja	☐ Nein
Haben Sie eine Vermögensauskunft (eidesstattliche Versicherung/Offenbarungseid) abgegeben ?	☐ Ja	☐ Nein

aktueller Vermieter (vollständiger Name inkl. Anschrift):

Folgende Unterlagen sollten Sie, sofern vorhanden, diesem Mieterfragebogen beifügen:

- die letzten 3 Gehaltsbescheinigungen (Kopien)
- den Arbeitsvertrag (Kopie)
- Schufa-Bonitätsauskunft, nicht älter als 6 Monate (Schufa-Selbstauskunft-Datenkopie 1x jährl. kostenlos bestellbar)

Sofern ich keine Schufa-Auskunft beifüge, gestatte ich Ihnen, über alle hier angegebenen erwachsenen Personen bei der Schufa Holding AG, Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden eine Schufa-Bonitätsauskunft einzuholen.

Ich versichere / Wir versichern, dass ich/wir die vorstehenden Angaben wahrheitsgemäß gemacht haben. Ich/Wir nehmen zur Kenntnis, dass nicht wahrheitsgemäße Angaben zur sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses führen können.

Ort

Datum

Unterschrift aller erwachsenen Personen

Hier haben Sie Platz für ggf. erforderliche weitere Bemerkungen:

Unvollständige Bewerbungsbögen können nicht bearbeitet werden und finden ggf. keine Berücksichtigung bei der Wohnungsvergabe.

Bitte übersenden Sie sämtliche Unterlagen an: