

Ahlen / Vorhelm

# Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Toplage von Vorhelm – durchdacht geplant, vielseitig nutzbar

CODE DU BIEN: 26264137



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 563.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 553 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26264137                      |
| Surface habitable      | ca. 144 m²                    |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1994                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 563.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface de plancher          | ca. 74 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 08.04.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 198.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                                        |

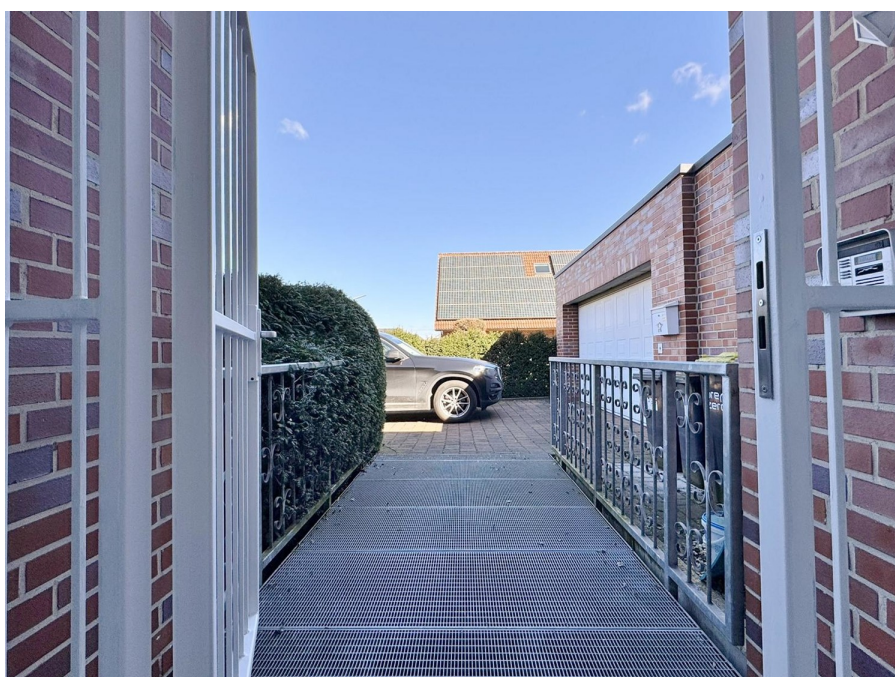
CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



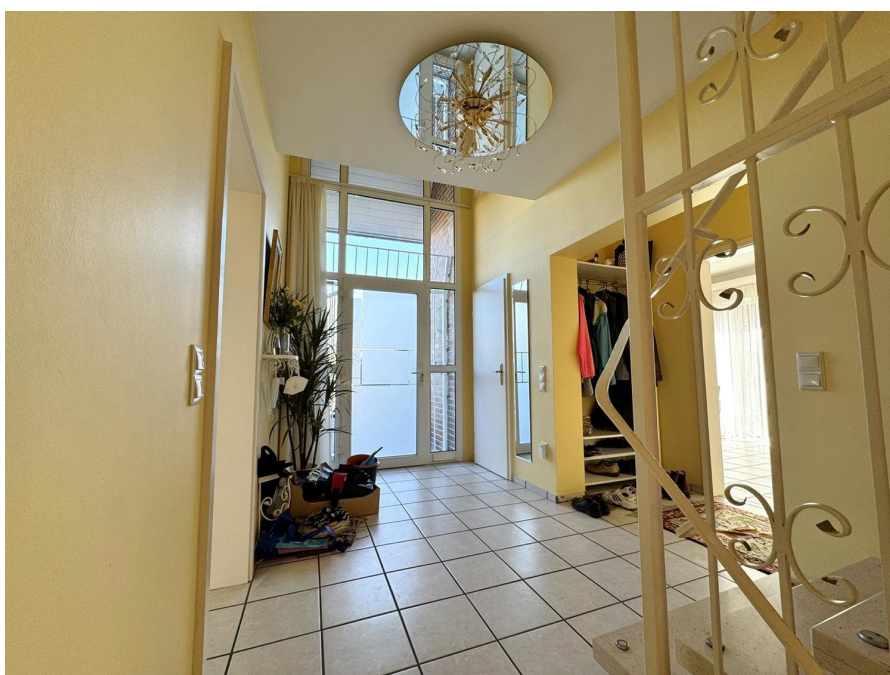
CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



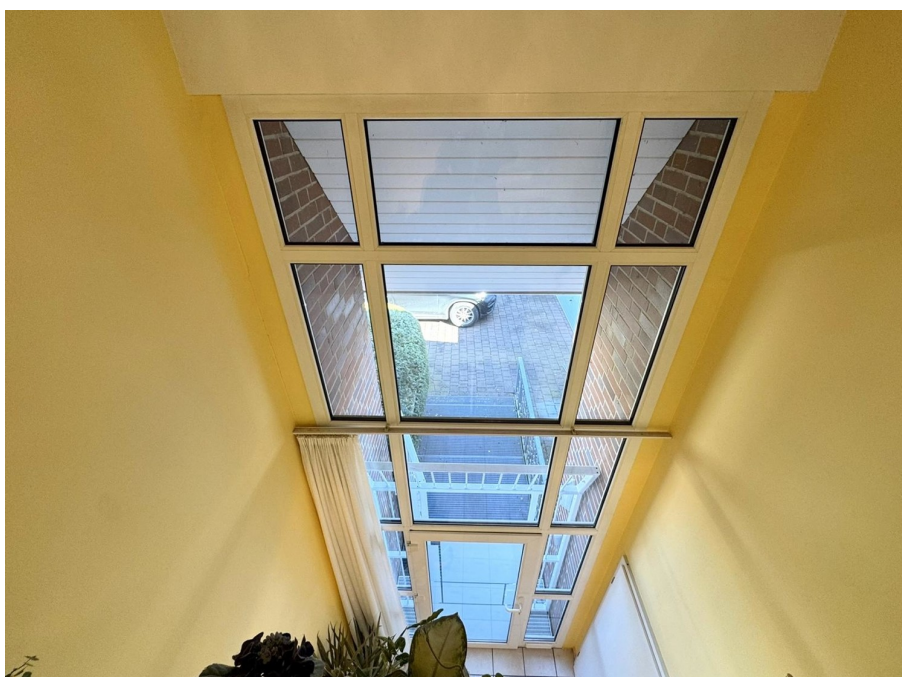
CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Une première impression

Dieses 1994 von einem Ingenieur konzipierte Ein- bis Zweifamilienhaus liegt in einer ruhigen und sicheren Wohngegend in Vorhelm – ideal für Familien, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. Die Nähe zur Natur und die verkehrsberuhigte Mikrolage machen es zu einem perfekten Zuhause für Großfamilien, Mehrgenerationenhaushalte oder Menschen, die ein großzügiges Platzangebot suchen. Diese Immobilie wurde mit einem klaren Fokus auf Funktionalität, Komfort und Flexibilität entworfen. Besonders hervorzuheben ist die helle, großzügige Galerie, die dem Wohnbereich eine besondere Offenheit verleiht. Die bodentiefen Fensterelemente in der Küche ermöglichen den direkten Zugang nach draußen – perfekt, um seitlich am Haus zu frühstücken und die Morgensonne zu genießen. + Großer Wohn- und Essbereich, strukturiert durch einen gemütlichen Kamin. + Galerie im Obergeschoss, die dem Haus eine besondere Offenheit und Großzügigkeit verleiht. + Praktische Schleuse zwischen Küche und Doppelgarage – ideal für Einkäufe bei jedem Wetter. + Solides Dach – bereit für Photovoltaik ohne Erneuerungsaufwand. + Heizung vor zwei Jahren komplett erneuert + Zwei zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss, wodurch sich das Haus optimal für große Familien eignet. Das Haus überzeugt durch eine kluge Raumaufteilung mit vielseitiger Nutzung – ideal für zwei Familien, eine große Familie mit bis zu sechs Kindern oder eine 4-köpfige Familie mit großzügigem Platzangebot. Erdgeschoss: + Offener, großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit Kamin + Galerie mit Blick nach oben – offen und lichtdurchflutet + Küche mit bodentiefem Fenster und Zugang zum Außenbereich + Gäste-WC + Schleuse zur Doppelgarage Obergeschoss: + Hauptschlafzimmer + Zwei weitere Zimmer + Großes Hauptbad mit Dusche und Badewanne + Galerie mit Blick in den Wohnbereich Dachgeschoss: + Zwei weitere Räume – ideal für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer + Aktuell renoviert Untergeschoss: + Zwei helle Wohnräume, da mit normal großen Fenstern ausgestattet + Badezimmer inkl. Dusche vorhanden + Zwei separate Räume als Vorrats-/ Stauraum nutzbar + Drainage optimal herangeführt mit Drainageschacht + Möglichkeit zur Integration einer Küche für eine autarke Wohneinheit Außenbereich: + Großzügiger, pflegeleichter Garten mit viel Platz für individuelle Gestaltung – ob Terrasse, Pool oder Spielfläche. + Dachstatik ausgelegt für Photovoltaik – direkte Installation möglich. Dieses gut geplante, sichere Zwei-Familien-Haus aus dem Jahr 1994 bietet ein durchdachtes Wohnkonzept für große Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder zwei separate Wohneinheiten. Die offene Galerie, die durchdachten Raumstrukturen und die moderne Haustechnik machen es zu einer zukunftssicheren Immobilie. Mit Platz für bis zu sechs Kinder oder zwei Familien, einer modernen Heizung und einem Photovoltaik-fähigen Dach ist dieses Haus ideal für alle, die viel Raum für ihre Familie suchen und nachhaltig wohnen möchten. Lassen Sie sich

von diesem durchdachten Wohnkonzept begeistern – Vereinbaren Sie eine Besichtigung!

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Détails des commodités

- + Kamin: im Wohn-Ess-Bereich für gemütliche Atmosphäre
- + Galerie: Offene Gestaltung mit Blick in den Wohnbereich
- + Küche: Bodentiefe Fensterelement mit direktem Zugang nach draußen
- + Badezimmer:  
Hauptbad im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne  
Gäste-WC im Erdgeschoss  
Zusätzliches Bad im Untergeschoss
- + Doppelgarage  
Direkter Zugang ins Haus  
Zusätzlicher Stauraum
- + Treppenhaus: Rund gestaltet und als architektonisches Highlight integriert
- + Untergeschoss:  
Zwei helle Wohnräume mit normalen Fenstern  
Zwei weitere Kellerräume  
Optimale Drainage mit Drainageschacht
- + Fußbodenheizung: Im Erd- und Obergeschoss für angenehmen Wohnkomfort
- + Heizung: 2023 komplett erneuert
- + Dach: Solide Bauweise – Photovoltaik-Installation direkt möglich
- + Rollläden: Teilweise elektrisch für zusätzlichen Wohnkomfort
- + Garten:  
Pflegeleicht angelegt  
Groß genug für Terrasse, Pool oder individuelle Gestaltung
- + Lage:  
Ruhiges, familienfreundliches Wohngebiet  
Nähe zur Natur mit Jogging- und Spazierwegen  
Sehr gute Anbindung an Münster, Dortmund, Bielefeld & Ahlen  
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Freizeitangebote in der Nähe

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in Ahlen-Vorhelm, einem charmanten, dörflich geprägten Ortsteil der wirtschaftlich bedeutenden Stadt Ahlen im Münsterland. Ahlen ist die größte Stadt im Kreis Warendorf. Mit rund 4.000 Einwohnern bietet Vorhelm eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit guter Infrastruktur und exzellenter Anbindung an die umliegenden Städte. + Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A2 sind wichtige Städte wie Münster, Dortmund, Bielefeld und das Ruhrgebiet schnell erreichbar. + Münster ist nur 45 Minuten mit dem Auto entfernt, der Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) etwa 50 Minuten. + Der Bahnhof in Ahlen ermöglicht direkte Verbindungen nach Münster, Hamm, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf und Köln. + In die Innenstadt von Ahlen benötigt man mit dem Auto nur 15 Minuten, zur Kreisstadt Warendorf ca. 20 Minuten. Ahlen selbst zeichnet sich durch eine starke Wirtschaft aus und bietet zahlreiche Arbeitsplätze – von Weltmarktführern bis zu innovativen Mittelstandsunternehmen. Zu den größten Arbeitgebern der Stadt gehören die Franz Kaldewei GmbH & Co. KG, einer der führenden Badewannenhersteller weltweit, sowie die Winkelmann-Gruppe mit über 2.300 Mitarbeitern. Weitere namhafte Unternehmen wie LR Health & Beauty Systems sind ebenfalls ansässig. Die Immobilie befindet sich in einem eingewachsenen, ruhigen Wohngebiet, das besonders bei Familien und Berufspendlern beliebt ist. Hier genießen Sie eine entspannte Atmosphäre mit viel Grün, wenig Verkehr und einer gewachsenen Nachbarschaft. + Jogging- und Spazierwege starten direkt vor der Haustür. + Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. + Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, breiten Gehwegen und wenig Durchgangsverkehr – ideal für Familien mit Kindern. + Spielplätze, Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und sorgen für eine hohe Wohnqualität. Diese Lage vereint ländliche Idylle und gute Infrastruktur – ein perfektes Zuhause für alle, die ruhig und sicher wohnen möchten, aber dennoch eine schnelle Anbindung an größere Städte schätzen.

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 198.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 26264137 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)