

Ahlen / Vorhelm

# Post + DHL + Lotto Filiale + zwei große Familienwohnungen als stabile Investition

CODICE OGGETTO: 25264147



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

PREZZO D'ACQUISTO: 477.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 281 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                        |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25264147               | Prezzo d'acquisto      | 477.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 281 m <sup>2</sup> | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,99 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a due falde            | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Vani                | 12                     | Superficie lorda       | ca. 206 m <sup>2</sup>                                                    |
| Camere da letto     | 6                      | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |
| Bagni               | 2                      |                        |                                                                           |
| Anno di costruzione | 1960                   |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 08.07.2035 | Consumo energetico                                    | 234.00 kWh/m²a      |
| VALIDO FINO A             |            | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1960                |

CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



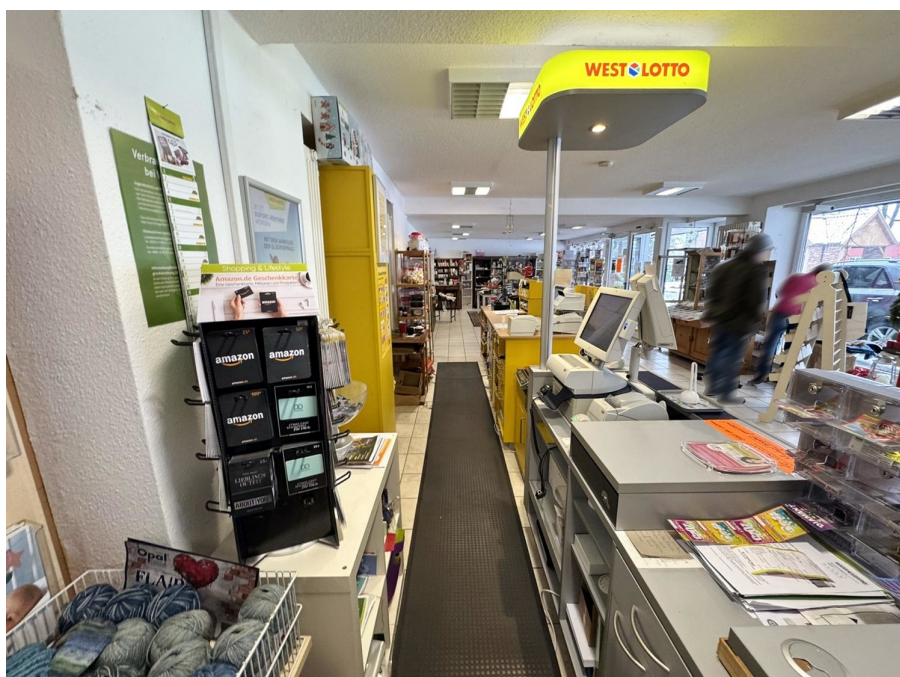
CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



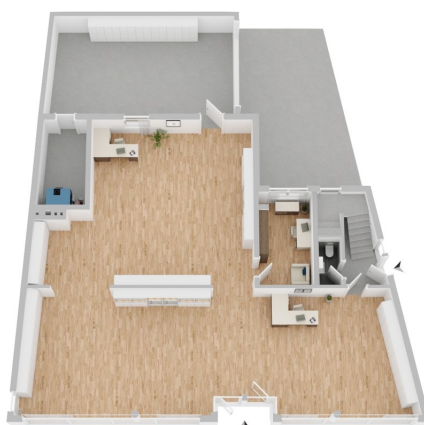
CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Una prima impressione

Attraktive Kapitalanlage mit Perspektive in zentraler Lage von Ahlen Vorhelm

Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint solides Einkommen mit spannendem Entwicklungspotenzial. Neben zwei großzügigen, familienfreundlichen Wohnungen überzeugt die Immobilie durch die etablierte DHL-Post-Westlotto-Filiale im Erdgeschoss – ein zuverlässiger Anziehungspunkt für die Umgebung.

Der Standort profitiert von:

- + Bushaltestelle am zentralen Platz mit Wasserspiel
  - + Einkaufsmöglichkeiten und Schulen fußläufig erreichbar
  - + Hoher Kundenstrom durch die etablierte DHL-Postfiliale
- Angenehmes Wohnumfeld

Gewerbeinheit – flexibel und zukunftssicher

Die DHL-Post-Westlotto-Filiale wird durch ein Schreibwarengeschäft ergänzt und bietet zusätzliche Einnahmequellen (z.B. Schulbuchverkauf, Druckservice, Bioprodukte, Süßwaren).

Eine sichere Kapitalanlage mit Perspektive: Die Immobilie überzeugt durch langfristige Einnahmen, flexibles Entwicklungspotenzial und eine zentrale Lage, die sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen ideal ist.

**CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Dettagli dei servizi

- + Zwei großzügige Wohneinheiten mit großen Dachterrassen
- + Langfristig vermietete Gewerbeeinheit (DHL-Post-Westlotto-Filiale mit Zusatzsortiment)
- + Hohe Sichtbarkeit & Frequenz durch zentrale Lage an der Durchfahrtsstraße und Bushaltestelle
- + Attraktives Mietsteigerungspotenzial bei den Wohnflächen
- + Top gepflegt – fortlaufend modernisiert durch Meisterbetrieb
- + Aktuelle Jahresnettomiete: 26.400,00 € (mit Steigerungspotenzial)

**CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Tutto sulla posizione

Zentral, sichtbar, strategisch

Dank der zentralen Lage in Ahlen-Vorhelm, zwischen Ahlen und Warendorf und in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2, bietet dieses Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer zahlreiche Vorteile.

Die Immobilie befindet sich direkt an der B58, einer gut frequentierten Durchfahrtsstraße, die eine hohe Sichtbarkeit für die Gewerbeeinheit garantiert und gleichzeitig eine komfortable Erreichbarkeit für die Bewohner sicherstellt.

Vorhelm ist ein gewachsener und beliebter Ortsteil der Stadt Ahlen im Münsterland mit rund 4.000 Einwohnern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und eine gute Infrastruktur aus – ideal für ein angenehmes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Attraktive Lagevorteile

- + Zentrale Anbindung zwischen Ahlen und Warendorf, schnelle Erreichbarkeit der A2
- + Ruhige Wohnlage mit gewachsener Nachbarschaft
- + Hohe Frequenz und Sichtbarkeit für Gewerbetreibende

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Läden und einer lebendigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus sorgen Spielplätze, Sportvereine und nahegelegene Naherholungsgebiete für eine hohe Lebens- und Freizeitqualität.

Exzellente regionale und überregionale Anbindung

- + Autobahnen A1 & A2: Schnelle Verbindungen Richtung Münster, Dortmund, Bielefeld und ins Ruhrgebiet
- + Bahnhof Ahlen: Direkte Zugverbindungen nach Münster, Hamm, Dortmund, Düsseldorf und Köln
- + Ahlen Zentrum: ca. 15 Minuten
- + Warendorf: ca. 20 Minuten
- + Flughafen Münster/Osnabrück (FMO): ca. 50 Minuten

## Vorhelm – ländliche Ruhe trifft urbane Nähe

Vorhelm vereint die Vorzüge des ländlichen Wohnens mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Zentren. Die Stadt Ahlen gilt als wirtschaftliches Herz des Kreises Warendorf und ist Standort namhafter Unternehmen wie Franz Kaldewei GmbH & Co. KG, der Winkelmann-Gruppe sowie LR Health & Beauty Systems. Diese Nähe zu großen Arbeitgebern macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

**CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25264147 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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