Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilien-Exposé

Individuell, großzügig, gemütlich Ihr modernisiertes Familien-Zuhause in Ahlen

Objekt-Nr.:
20067-AH104_W

Haus zum Kauf

in 59227 Ahlen - Umkreis von Hamm

Details

Käuferprovision zzgl. USt.
Provisionsfrei

Wohnfläche (ca.) **146 m²**	Zimmer **4,50**	Nutzfläche (ca.) **86 m²**
Grundstück (ca.) **404 m²**	Anzahl Etagen **2**	Anzahl Schlafzimmer **3**
Anzahl Badezimmer **1**	Anzahl separate WCs **1**	Anzahl Terrassen **1**
Baujahr **1904**	Zustand **modernisiert**	Bauweise **Massiv**
Unterkellert **Nein**	Küche **Einbauküche**	Ausrichtung Balkon/Terrasse **Osten**

Beschreibung

Individuell, großzügig, gemütlich
Ihr modernisiertes Familien-Zuhause in Ahlen

Ein solides Haus zum Wachsen und Gedeihen, zum Verändern und Entwickeln, zum Leben und Genießen: das ist Ihr neues Zuhause im schönen Ahlen. Erbaut wurde Ihr freistehendes Einfamilienhaus im Jahre 1904 und 1982 um einen Anbau erweitert, im Zuge dessen auch das Dach, die Bäder und alle Leitungen erneuert wurden. Seitdem bietet es 146 Quadratmeter Wohnfläche auf zwei großzügigen Etagen und zusätzliche 86 Quadratmeter Nutzfläche. Massiv erbaut, stets modernisiert und mit dem Gas der 2016 erneuerten Zentralheizung gemütlich erwärmt, steht dieses Familien-Zuhause in einer ruhigen Ahlener Wohnstraße und verbirgt seinen Eingang auf der rückwärtigen Seite.

Lust auf einen Abend vor dem Kamin?

Darüber gelangen Sie zunächst in den Dielenbereich des Anbaus, der rechter Hand sofort ins Herzstück des Hauses führt: in den großen und offen aufgegliederten Wohn- und Essbereich. Schon von außen sind die großen Fensterfronten neben dem Eingang erkennbar, die dem Wohnraum viel Licht schenken und die gemütlichen Quadratmeter mit Kamin in ein wohnliches Ambiente tauchen. Die Küche mit Einbauküche gliedert sich separat und doch integriert in den Wohn- und Essbereich ein und lässt mit ihrer quadratischen Form Platz für einen zweiten Essbereich.

Von Licht und Großzügigkeit: Das Dachgeschoss

Im Flachdach-Anbau des Erdgeschosses gleichen eine große Waschküche und ein Abstellraum die sonst fehlende Fläche eines Kellers aus und werden zudem um ein Gäste-WC ergänzt. Perfekt! Über die Holztreppe geht es dann nach oben in die Schlafetage, die dank der zusätzlichen Anbau-Fläche drei großzügige Schlafräume mit viel Platz für alles bietet, was das Leben so an Raum benötigt. Besonders schön: dank der Fensterfronten sind die straßenseitigen Schlafzimmer besonders hell und lichtdurchflutet. Das Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie zwei Waschbecken komplettiert diese Wohnetage perfekt, die erst im Jahre 2021 modernisiert wurde.

Draußen bietet der Garten Ihres 404 Quadratmeter großen Grundstücks ein wunderbares Pendant zum Innenbereich und überzeugt mit einer pflegeleichten Bepflanzung und einer nach Osten ausgerichteten Terrasse mit viel uneinnehmbarem Raum nur für Sie.

Sonstiges

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs erstellt, gültig bis 27.02.2031, Baujahr des Gebäudes: 1904 angebaut, modernisiert 1982, Baujahr der Anlagentechnik 2013, Energieträger: Erdgas, Energiebedarfskennwert: 194,8 kWh/(m^2*a), Energieeffizienzklasse: F

Hinweis zur Energieberatung:
Gemäß § 48 GEG in Verbindung mit § 80 Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten Person führen soll. Kostenfrei bietet dies u. a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter: https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen.

Hinweise: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposès und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit.

Mit uns haben Sie sich einen starken, vertrauenswürdigen und kompetenten Partner an Ihre Seite geholt!

Unser Erfolgsrezept:
✔vertrauensvoller Immobilienverkauf durch langjährige Erfahrung
✔schnelle, stressfreie und zum-besten-Preis Vermittlung
✔tolle Bilder Ihrer Immobilie durch den Einsatz einer professionellen Fotografin
✔ Unterlagenrecherche/ -Beschaffung
✔ kein Besichtigungstourismus in Ihrer Immobilie: nur bereits vorgefilterte Kaufinteressenten
✔ Verkauf mit Leistungsgarantie

Unser Motto lautet nicht umsonst „Sie lehnen Sich zurück, wir kümmern uns!!!

Durch unsere Mitgliedschaft in der Westdeutschen Immobilienbörse (Wib24) und dem Immobilienverband (ivd) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner!

Wir freuen uns auf den gemeinsamen Erfolg!

Sie möchten uns helfen einen weiteren Eigentümer mit dem Verkauf seiner Immobilie glücklich zu machen und dabei selber gut absahnen? Dann werden Sie jetzt Tippgeber! Sichern Sie sich jetzt Ihr Honorar!

Lage & Umgebung

59227 Ahlen - Umkreis von Hamm

Gemütlich Leben im Herzen des Münsterlandes
Ihr Leben in Ahlen

Herzlich willkommen im charmanten Ahlen, das als sehr lebendige und geschichtsträchtige Stadt im Herzen des Münsterlandes auf Sie wartet. Gelegen im westlichen Teil von Nordrhein-Westfalen überzeugt Ihre neue Heimat mit einer idyllischen Umgebung und einer guten Verkehrsanbindung.

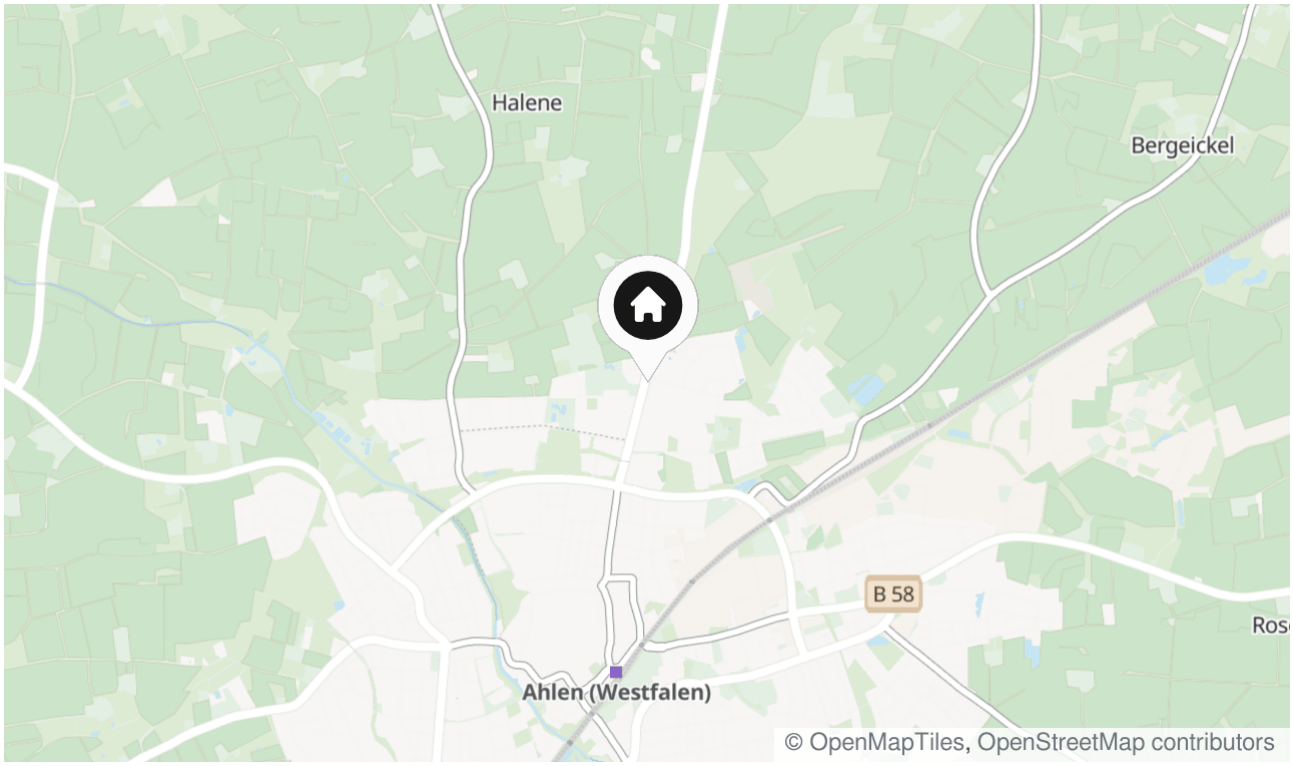
Und noch mehr: Ahlen bietet die perfekte Mischung aus urbanem Lebensstil und ländlicher Ruhe. Ihre Stadt ist für ihre freundliche und offene Atmosphäre bekannt, die es Ihnen leicht machen wird, sich hier schnell wohlzufühlen. Versprochen!

Familienparadies mit Naturerlebnis

Für Familien mit Kindern gibt es zahlreiche Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen in der Nähe. Die Bildungseinrichtungen genießen einen ausgezeichneten Ruf und bieten eine qualitativ hochwertige Ausbildung. Noch besser: Ahlen hat ein vielfältiges Freizeitangebot zu bieten. In Ihrer Freizeit können Sie die malerische Natur erkunden, sei es bei einem Spaziergang in den nahegelegenen Wäldern oder entlang der Ufer des kleinen Flusses Werse. Sportbegeisterte werden von den vielen Sportvereinen und Freizeiteinrichtungen begeistert sein, die Aktivitäten für alle Altersgruppen anbieten.
Die Innenstadt von Ahlen lädt zum Bummeln und Einkaufen ein. Hier finden Sie eine breite Palette von Geschäften, gemütlichen Cafés und Restaurants, die regionale und internationale Köstlichkeiten servieren. Die lebendige Einkaufsstraße schafft eine angenehme Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Und falls es Sie mal hinauszieht…

Übrigens: für Pendler und Reisende bietet Ahlen eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A1 und A2 sind schnell erreichbar, und der Bahnhof Ahlen ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit regelmäßigen Zugverbindungen in die nahe gelegenen Städte und darüber hinaus.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

194,80 kWh/(m²*a)

Befeuerungsart

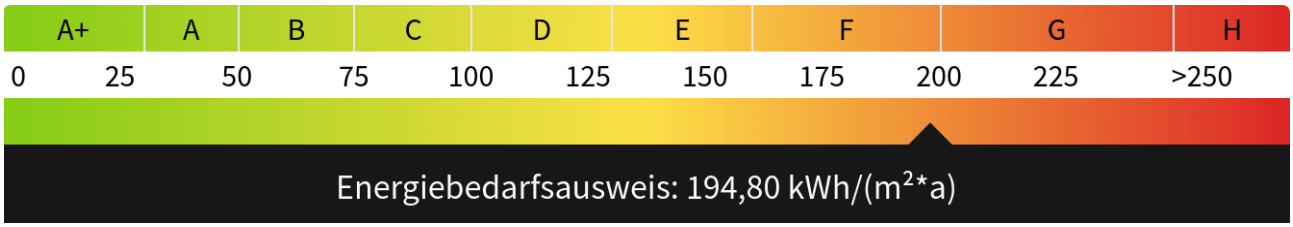
Gas

Wesentlicher Energieträger

GAS

Gültig bis

27.02.2031



Großzügig, hell, urig und immer schön warm: Ihr Wohnzimmer wird künftig ein Ort für die ganze Familie.

Von vorne offenbart sich noch nicht, wie großzügig und hübsch es innen zugeht. Lassen Sie sich überraschen!

Kontakt

West Haus Immobilien
Oststr. 24
59065 Hamm
Telefon: 02381 / 915 96 36
E-Mail: info@whi-hamm.de

Ihr Ansprechpartner
Herr Oleg Masch

Impressum
www.schnorrenberger.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet
www.schnorrenberger.de