

Exposé

Zweifamilienhaus in Ahlen

**Freistehendes ZFH mit großem Garten, Südausrichtung
& Doppelgarage im Nordwesten von Ahlen**



Objekt-Nr. **OM-308366**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **420.000 €**

59227 Ahlen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	814,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	160,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser freistehendes Zweifamilienhaus mit zwei annähernd gleich aufgeteilten 3-Zimmerwohnungen im Erd- sowie im ersten Obergeschoss. Neben der Diele mit Abstellkammer, einer Küche, dem Bad / WC und dem großen Wohnzimmer gehören jeweils zwei Zimmer zur jeweiligen Wohnung. Die Böden in beiden Wohnungen sind neben Laminat und Fliesen mit Echtholzparkett im Wohnbereich ausgestattet.

Die Wohnfläche je Etage beträgt ca. 67 qm, insgesamt ca. 134 qm. Hinzu kommt ein ansatzweise ausgebautes Dachgeschoß mit einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 26 qm. Das Haus ist verklinkert und wurde 1971 in massiver Bauweise auf dem ca. 814 qm großen Kaufgrundstück errichtet.

Der Keller des Hauses ist komplett ausgebaut. Neben dem Heizungskeller befinden sich hier eine Waschküche mit WC, Waschbecken und Dusche, ein kleiner und ein großer Kellerraum mit ausreichend Stellfläche sowie ein ausgebauter Partykeller.

Eine große Einfahrt mit Stellplätzen, eine Doppelgarage und ein Nebenwirtschaftsgebäude für Gartengeräte und Fahrräder mit zusammen rund 50 qm Nutzfläche runden den Gebäudebestand ab. Weitere öffentliche Stellplätze befinden sich bei Bedarf auf der Straße vor dem Haus.

Insbesondere seit Beginn der 2000er Jahre wurden immer wieder Modernisierungsarbeiten durchgeführt. So wurden während dieser Zeit die ursprünglichen Fenster durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung ersetzt (2004), die beiden Gas-Brennwertthermen erneuert (2009) und das Badezimmer im Erdgeschoß altersgerecht modernisiert (2018). Insgesamt befindet sich das Haus bei guter Bausubstanz in einem altersentsprechenden Zustand und ist in Teilen renovierungsbedürftig.

Ein Energiebedarfsausweis für das Haus ist beantragt und wird nachgereicht. Warmwasser wird je Wohnung über die jeweilige Gasbrennwerttherme im Keller erzeugt. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Gas- bzw. Stromzähler. Die südliche Dachfläche ist ideal ausgerichtet für die Installation einer möglichen Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlage.

Ein großer, sonniger, nach Süden ausgerichteter Garten mit Terrasse und alten Obstbäumen ist ideal für eine Familie mit Kindern und lädt zum Verweilen ein. Der nicht einsehbare Garten kann über das eigene Bohrloch mit zugehöriger Pumpe bewässert werden.

Das Haus kann

- mit den beiden bestehenden bzw. nach Ausbau des Dachgeschosses mit dann drei Wohneinheiten vermietet,
- als Mehrgenerationen- oder aber
- Einfamilienhaus genutzt werden.

Das große Grundstück bietet zudem weiteren, vielfältigen Gestaltungsspielraum z.B. durch die Errichtung eines Anbaus.

Ausstattung

Weitere Ausstattung

- alle Fenster verfügen über Kunststoffrolläden
- Satelliten-TV-Empfangsantenne
- Einbauküche im Erdgeschoß und 1. OG
- Bäder mit Tageslicht

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bitte keine Makleranfragen, diese Immobilie wird ohne Makler verkauft.

Wir bitten bei Kontaktaufnahme um eine kurze freundliche Vorstellung unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail). Einfache Anfragen zur "Schmerzgrenze" bleiben unkommentiert.

Freundliche Angebote sind willkommen, Besichtigungen nach schriftlicher Absprache zeitnah möglich; wir freuen uns darauf.

Eine vorliegende Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank ist von Vorteil.

Alle Angaben ohne Gewähr.

Lage

Der Nordwesten der Stadt Ahlen gehört aufgrund der guten Infrastruktur und der aufgelockerten Bebauung mit großen Grundstücken zu den beliebtesten und wertbeständigsten Wohngebieten der Stadt. Insbesondere Familien mit Kindern bevorzugen diesen sehr ruhigen und gepflegten Ortsteil, frei von jeglichem Durchgangsverkehr.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch ruhige Anliegerstraßen mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie einem kurzen Weg ins Grüne. Zwei Kinderspielplätze befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

Alle Schulformen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind mit dem Fahrrad zu erreichen. Zum Zentrum von Ahlen sind es mit dem PKW nur wenige Kilometer; die Autobahnen A1 und A2 sind in jeweils 20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ansicht von Nordwest

Exposé - Galerie

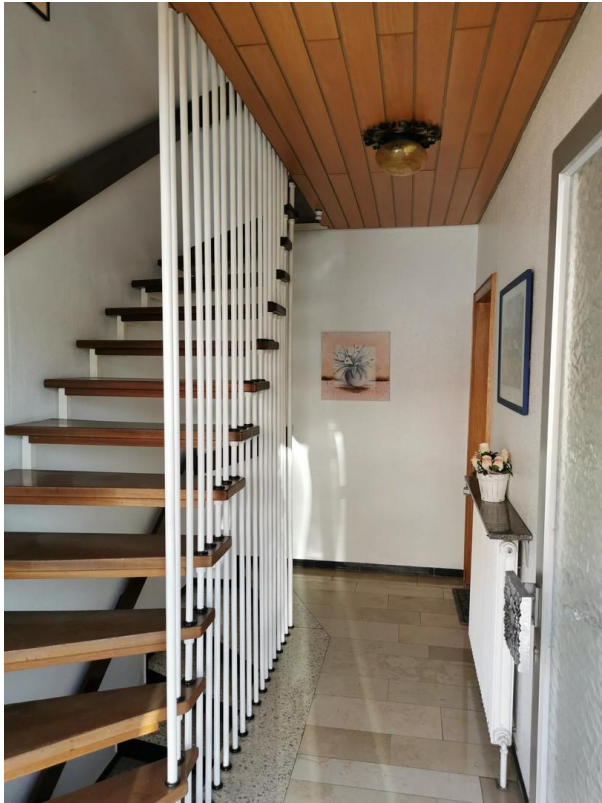


Ansicht von Norden, Eingang

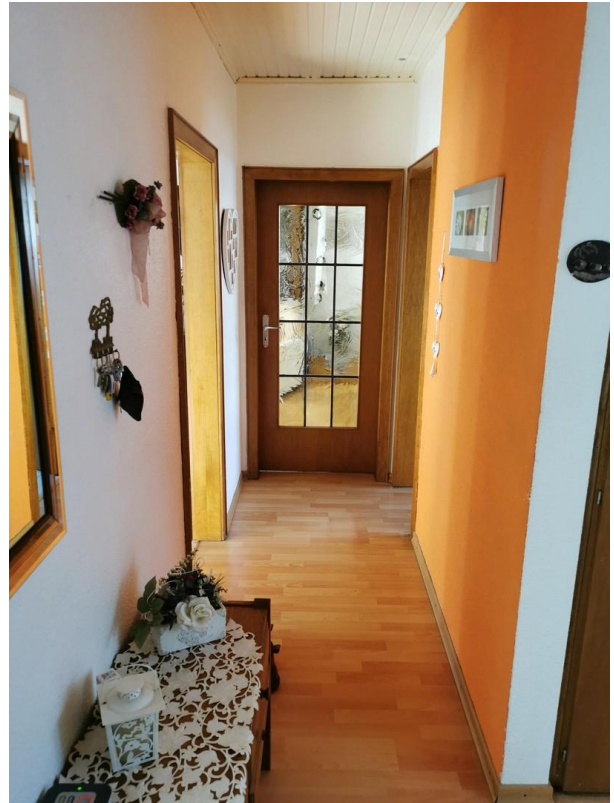


Ansicht von Südost

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Diele Erdgeschoss



Einbauküche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1.OG



Zimmer 1, 1.OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2, 1.OG



Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

Exposé - Galerie



Garten 3