

# Exposé

## Reihenhaus in Ahlen

**Gepflegt & Modernisiertes Reihenhaus in Ahlen 349.000  
€ RESERVIERT!!!!**



Objekt-Nr. OM-324296

### Reihenhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:  
A. Yildiz

59229 Ahlen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	146,20 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**MOMENTAN RESERVIERT!!!!** Einmal streichen und direkt einziehen in Ihrem neuen Haus. Dieses sehr gepflegte und moderne Reihenhaus in Ahlen bietet Ihrer Familie ein Zuhause, das Sie sich direkt wohlfühlen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146,2 m<sup>2</sup> inkl. ausgebautem Dachgeschoss und einem kleinen Garten, ist hier ausreichend Platz für entspannen und wohlfühlen.

**Keller:** Der voll unterkellerte und komplett modern geflieste Bereich bietet Ihnen einen großzügigen Partyraum mit Partytheke. Ein Waschraum, viel Stauraum oder eine Werkstatt/Hobbyraum einzurichten.

**Der Dachboden:** Als weiteren Wohnraum ist zudem 2022 neu, modern und komplett ausgebaut. Badezimmer ist mit Regendusche, Toilette und Waschbeckenbereich ausgestattet. Internetanschluss und Fernseheranschluss ist auch ebenfalls vorhanden. Mit 4 Fenstern integriert, kommt sehr viel Tageslicht rein. Ideal wenn Sie als Familie wachsen oder als Rückzugsort genutzt werden soll.

**Garten:** Der westlich ausgerichtete Garten ist ein wahres Highlight! Hier können Sie die Sonne morgens bis zum Abend genießen. Eine per Fernbedienung gesteuerte elektrische Markise schützt auch Ihre Kinder vor der Sonne. Der Garten ist mit einem (Anthrazit) Zaun umzäunt, dass Sie Ihre Kinder oder Haustiere freilaufenlassen können. Alle Seiten des Gartens sind im Sommer mit Pflanzen so zugewachsen, dass man sich wohlfühlt und unter sich ist! (Per Fernbedienung können Sie die Gartenpflanzen/Bäume von unten anstrahlen lassen.)

**Garage:** Die Garage mit elektrischem Tor sorgt für zusätzlichen Komfort und schützt Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen. Durch die Garage direkt in den Garten und in die Wohnung. Die ruhige (Sackgasse) und sehr bevorzugte Lage im Ahlen bietet Ihnen eine sehr angenehme Nachbarschaft, in der sich Familien wohlfühlen. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten (auch zu Fuß erreichbar) Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind ganz in der Nähe und ermöglichen eine sichere Umgebung für Ihre Kinder.

Lassen Sie sich von diesem charmanten modernen Reihenhaus begeistern, denn Renovieren brauchen Sie nicht, das haben wir für Sie schon erledigt! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, damit Sie es später nicht bereuen!

PREIS: 349.000 € VB!!

## Ausstattung

Ausstattung

- Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- inkl. Nobilia Einbauküche, sehr gut erhalten und mit Top Elektrogeräten, wie Siemens Induktionsplatten, Siemens Backofen und NEFF-Abzugshaube.
- Rückwände der Küche aus Glas (schwarz). Alles Top erhalten!
- Überwachungskamera: 4 Kameras mit Aufzeichnung von 4 Wochen für den Eingangsbereich, Garten und Garagenbereich, dienen zu Ihrer Sicherheit und für Ihr Haus! Kann auch per Handy-App weltweit genutzt werden.
- 2018 Renovierung: alle Fenster und Haustür neu und in Anthrazit (allein nur die hochwertige Haustür ca. 6.000 € Anschaffungskosten), in der Wohnung sind alle Zimmertüren und Rollläden neu
- Rollläden zusätzlich elektrisch
- Keller komplett gefliest und Partykeller mit Theke

- Dachboden 2022 komplett ausgebaut, mit 4 (Anthrazit) Fenstern, neue Türen und mit Badezimmer/Dusche und einer Schlafecke eingerichtet
- Garage mit elektrischem Tor
- Hausklingel: auf 2 Etagen + Dachgeschoss mit Monitor an der Wand-Kamerafunktion (Sicherheit)
- Aus Münster-Fliesen Fachgeschäft: sehr hochwertige Markenfliesen wie Villeroy & Boch (Badezimmer), Bodenfliesen Anthrazit und (Kinderzimmer + Schlafzimmer + Dachboden Vinylboden in Anthrazit. ) sehr hochwertig.
- Wohnzimmer, eine Wand mit echten Wandsteinen (mit Fernseheranschlüsse)

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

- Garten, Garage
- Vollkeller & Partykeller
- 4 x Kameraüberwachung mit Monitor und Aufzeichnung + mit Handy AP nutzbar
- Klingelüberwachung mit Kamera, auf 3 Etagen auf Monitor zu sehen
- Sonnen-Markise per Fernbedienung
- inkl. Nobilia Küche mit Marken Elektrogeräte
- Dachgeschoss ausgebaut mit Badezimmer, Dusche und Schlafecke  
Schlafzimmer mit Ankleide
- und wirklich vieles mehr....

Verpassen Sie nicht diese einmalige Gelegenheit, direkt einzuziehen und ohne großartige Renovierungen!

Energiebedarf zwischen C und D gut, modernisiert mit 102,2 Energiebedarf

Energieausweis: aus 2017 und Gültig bis 2027

- 2 Etagen= 100 m<sup>2</sup> + Dachgeschoss ca. 46,2 m<sup>2</sup>

## **Lage**

Ahlen, eine mittlere kreisangehörige Stadt im Münsterland in Nordrhein-Westfalen. Mit einer Entfernung von nur 2,5 km zum Stadtzentrum und einer hervorragenden Verkehrsanbindung sind alle wichtigen Einrichtungen bequem zu erreichen. Die nächstgelegene Zugstation "Ahlen (Westfalen)" ist 2,5 km entfernt und mit dem Auto in 5-10 Minuten zu erreichen. Für den Alltag gibt es Bushaltestellen.

Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten ist hervorragend. 5 Supermärkte, sowie mehrere Bäckereien, sind mit dem Fahrrad auch erreichbar. Baumärkte, wie toom Baumarkt, sind in näherer Umgebung.

Mit Kindergärten und Schulen in teilweise fußläufigen Entfernungen sind die Wege für Kinder und Jugendliche kurz. Eltern können ihr Kind in einem Kindergarten in der Nähe anmelden. Für die Gesundheit gibt es Arztpraxen, ein Krankenhaus und Apotheken, die mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Zusammenfassend bieten wir Ihnen in Ahlen unser Reihenmittelhaus an, dass ideal für Familien, die eine relative zentrale Lage, eine gute Anbindung und die hervorragende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Flur zum Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Essecke



Gäste WC



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Flur 1. Etage



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Terrasse



# Exposé - Galerie



Garten



Garten