



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Herrliche Jugendstilvilla mit freiwerdender Eigentümerwohnung!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KMS_365	Stand vom:	25.01.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1928
Ort:	59227 Ahlen	Wohnfläche:	350,00 m ²
Vermietbare Fläche:	350,00 m ²	Grundstücksfläche:	1.168,00 m ²
Anzahl Zimmer:	12,0	Anzahl Schlafzimmer:	9,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Modernisiert		

Preise:

Kaufpreis:	689.500,00 €	Provision:	4,78%
-------------------	--------------	-------------------	-------

Energiepass:

Befuerung:	Gas
-------------------	-----

Ansprechpartner:

Firma:	Solima Immobilien-Marketing GmbH & Co. KG	Name:	Roland Füchtenhans
Straße:	Sassenberger Straße 5	Ort:	48231 Warendorf
Telefon:	+49 2581 9 66 55	E-Mail:	muenster@kensington-international.com
www:	www.kensington-muenster.com		

Infrastruktur:

Autobahn A:	10 km	Flughafen in :	35 km
--------------------	-------	-----------------------	-------

Objektbeschreibung:

Dieses beeindruckende Dreifamilienhaus wurde 1928 im charakteristischen Jugendstil errichtet und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das Haus besteht aus einem Keller, zwei Vollgeschossen sowie einem Mansardgeschoss mit darüberliegendem teilausgebautem Dachgeschoss.

Erdgeschoss: Die sogenannte "BelÉtage" ist ein paar Schritte vom Strassenniveau höher gelegen und zeichnet sich durch ihre großzügige Raumstruktur und den direkten Zugang zum herrlich angelegten Garten aus. Mit rd. 125 m² Wohnfläche bietet sie ein repräsentatives Wohnambiente, bestehend aus einem sehr großzügigen Wohn-/Essbereich mit integriertem modernen Kaminofen, einem entzückenden Badezimmer mit viel Platz, einer wunderschönen Küche mit Zugang in den rückwärtigen von einem Landschaftsgärtner liebevoll angelegten Garten sowie drei Individualzimmern, die jedes für sich großzügig hell und freundlich geschnitten sind.

Sie wünschen auch die Beschreibung der anderen Etagen? Dann zögern Sie nicht, uns eine Mail zu schreiben und wir senden Ihnen unverbindlich das Exposé.

Das Haus wurde in 2005/2006 vom jetzigen Eigentümer umfassend saniert und auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Hierzu zählt u.a. und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- vollständige Erneuerung aller Fenster als hochwertige Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung in allen Wohnungen sowie die Erneuerung der jeweiligen Wohnungseingangstüren; alle Rolläden im Erdgeschoss sind motorisch betrieben. Sanierung des Kellers u.a. durch vollständige aussenseitige neue Isolation und Einbau neuer Kellerfenster; insbesondere in einem Raum fand ein vollständigen Austausch der alten Sohle und Neuaufbau Sohle und Estrich mit dem Ergebnis eines heute in einem sehr guten Zustand befindlichen Kellers statt.

- Komplettdämmung der Putzfassade mittels einer Einblasdämmung in einer Stärke von rd. 8 cm in 2005/2006
- Komplettsanierung der Erdgeschosswohnung (Bad, Küche, alle Schlafräume, Wohnbereich mit Einbau eines modernen Kaminofens - Sanitär, Elektrik inkl. der Hauptverteilung im Kellerbereich, Aufarbeitung vorhandener Dielenböden, Erneuerung der Innentüren als Kassettentüren teilweise mit Glasausschnitt, neu verputzte und gespachtelte Innenwände, maßgefertigte Einbaumöbel in Küche und Schlafbereichen etc.)
- Neuanlage des weitläufigen Gartens mit Terrassenflächen, Wegebezügen und Einbindung vorhandener Baumbestände in die Begrünung

Wir haben uns viel Mühe gemacht, dieses tolle Haus möglichst detailgenau zu beschreiben. Fordern Sie gerne das zugehörige Exposé unverbindlich an!

Lage:

****Ahlen – eine Stadt mit Lebensqualität und Perspektive****

Ahlen, im Herzen des westfälischen Münsterlands gelegen, vereint den Charme einer traditionsreichen Stadt mit den Vorzügen einer modernen, lebendigen Gemeinde. Mit einer hervorragenden Infrastruktur, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer starken lokalen Wirtschaft bietet Ahlen ein ideales Zuhause für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen. Die malerische Umgebung, geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten, lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, Radtouren und Entspannung in der Natur ein.

Die Stadt selbst bietet eine abwechslungsreiche Mischung aus Kultur, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Besonders die liebevoll gestaltete Innenstadt mit ihren charmanten Geschäften, Cafés und Restaurants schafft eine einladende Atmosphäre. Neben einer guten Anbindung an größere Städte wie Münster, Hamm und Dortmund punktet Ahlen auch mit einem starken Bildungsangebot, darunter Schulen aller Bildungsstufen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt.

Die exakte Lage teilen wir Ihnen gerne bei Versand des Exposés mit.

Ausstattung:

Angefangen vom geräumigen Keller bis in das Dach stellt sich das Haus heute sehr gut dar und bietet Ihnen somit eine hervorragende Basis für Ihr neues Zuhause: Der Keller weist durchgängig ordentliche und zeitgemäße Deckenhöhen auf, die jeweiligen Räume sind im Wesentlichen tagesbelichtet, sämtlichst trocken und in einem sehr sauberen ordentlichen Zustand.

Sie wünschen auch die Beschreibung der anderen Etagen? Dann zögern Sie nicht, uns eine Mail zu schreiben und wir senden Ihnen unverbindlich das Exposé.

Alle drei Wohnungen zeichnen sich durch ihre außergewöhnliche Weitläufigkeit und großzügige Raumgestaltung aus. Lassen Sie uns exemplarisch einen Rundgang durch die beeindruckende Eigentümerwohnung unternehmen, um die Details auf uns wirken zu lassen...

... hier finden Sie im Exposé eine detaillierte Beschreibung, die wir Ihnen gerne zukommen lassen.

Sonstiges:

Hier gelingt es auf einzigartige Weise, das private Wohnen mit dem Zusatznutzen der Vermietung so harmonisch zu kombinieren, dass am Ende nicht nur ein Zuhause entsteht, sondern ein cleveres Konzept, bei dem "unterm Strich" mehr als 1+1 herauskommt.

Profitieren Sie von der langfristigen und stimmigen Vermietung der beiden oberen Wohnungen!

Bilder

Gartenblick Nebengebäude



Ansicht



Seitendetail



Wohnen Mansardwohnung



Detail



Individualzimmer Mansardwohnung



Individualzimmer Mansardwohnung



Küche Mansardwohnung



Bad Mansardwohnung



Bad Mansardwohnung



Eingang



Wohnen Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss



Küche Obergeschoss



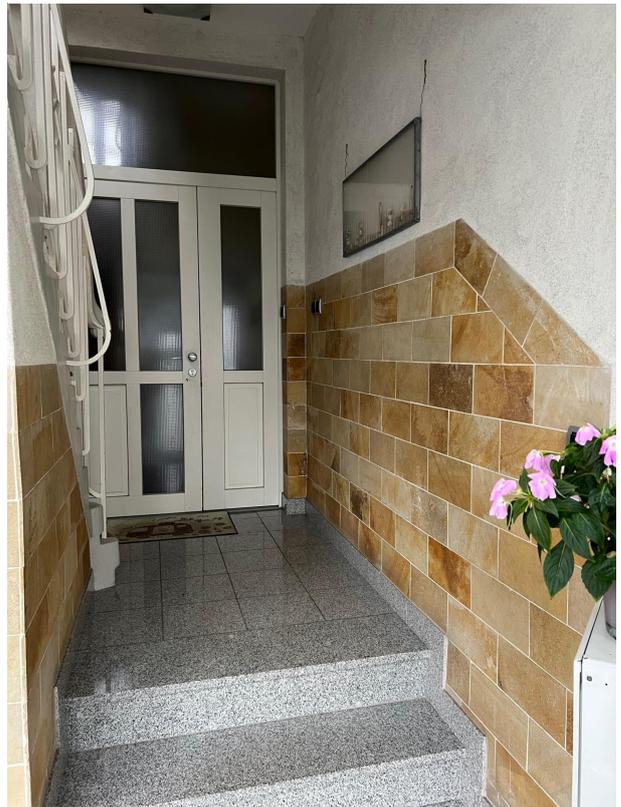
Schlafen Obergeschoss



Detail



Eingang EG



Wohnen Erdgeschoss



Wohnen Erdgeschoss



Detail



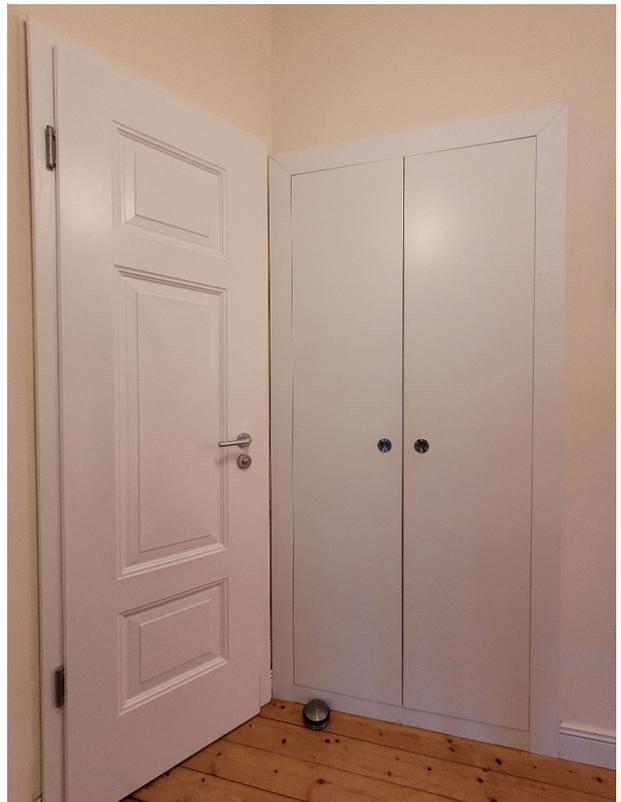
Essbereich



Detail



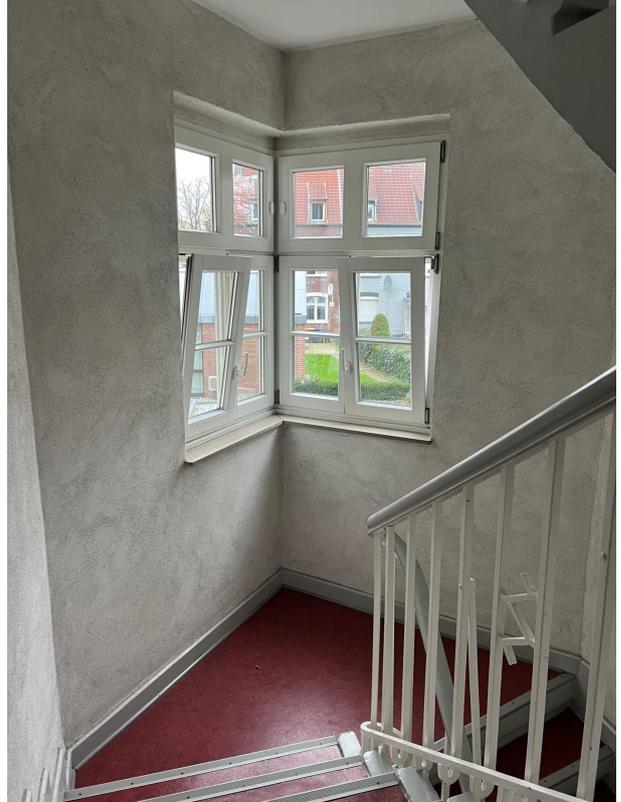
Flur + Einbauschränk



Ausblick



Treppenhaus



Giebelseite



Küche



Wohnen Erdgeschoss



Küche



Garten mit Yoga-Haus



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafen EG



Wohnen Erdgeschoss



Schlafen Erdgeschoss



Bad



Bad



Garten



Detail Keller



Detail Waschkeller



Yoga-Haus



Gartenhaus



Mansarde

Mansardgeschoss



Exemplar, nicht maßstäblich

