



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

**Hochwertig ausgestattet - bestens  
vermietet - in einem hervorragenden  
Zustand!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KMS_366	<b>Stand vom:</b>	25.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Ort:</b>	59229 Ahlen	<b>Wohnfläche:</b>	57,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	8,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	57,10 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	142.500,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	8,75 €
<b>Hausgeld:</b>	314,00 €	<b>Provision:</b>	3,57%

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-02-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2021
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_SCHWER	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	138.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:

20 km

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung!

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit etwas unter 60 m<sup>2</sup> Gesamtfläche befindet sich in einer kleinen, gepflegten Eigentümergemeinschaft mit nur sechs Parteien.

Das im Jahr 1994 errichtete Gebäude besticht durch eine solide Bauweise mit zwei Vollgeschossen und einem Teilkeller. Besonders hervorzuheben: Die barrierefreie Bauweise innerhalb der Wohnungen sorgt für hohen Wohnkomfort. Die geradlinige Treppe garantiert zudem bequemen Zugang.

### unser ausführliches Exposé schicken wir Ihnen gerne unverbindlich zu ###

Haus und Wohnung wurden im Hinblick auf die Heizung, das Bad, die Fenster und die Oberböden bereits umfassend modernisiert: Dadurch finden Sie hier eine topgepflegte und absolut zeitgemässe moderne Eigentumswohnung vor!

## Lage:

---

Ahlen, eingebettet im Herzen des Münsterlandes, bietet eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Umgebung. Die Stadt überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einem breiten Angebot an Gastronomie und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Von kulturellen Veranstaltungen bis hin zu grünen Parks und Radwegen bietet Ahlen Lebensqualität für jeden Anspruch.

Die Wohnung befindet sich in einer sehr schönen, ruhigen und gepflegten Wohngegend, die durch ihre gute Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Restaurants sind bequem erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, was Ihnen eine gute Anbindung an die umliegenden Gebiete bietet.

Das Strassenbild ist sehr aufgelockert und durchgrünt, was eine schöne Atmosphäre ausstrahlt und das "Nach Hause kommen" immer wieder zur Freude macht. Das Naherholungsgebiet "Langst" liegt in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.

## Ausstattung:

---

Das Wohnzimmer verfügt über eine attraktive Bodengestaltung: der eigentliche Wohnbereich ist mit Stabparkett wertig ausgestattet. Im Küchenbereich befinden sich hochwertige Granit-Platten grau meliert; diese attraktive Aufteilung sorgt nicht nur für ein "aufgeräumtes" Erscheinungsbild, sondern lässt den Küchenbereich deutlich schöner und komfortabler

pflegen.

Der Balkon weist einen schönen, erst vor wenigen Jahren neu gemachten Holzbelag auf. Die Rolläden sind sämtlich elektrisch ausgelegt und vom Eigentümer zusätzlich angebracht worden. Die wertige Einbauküche ist Bestandteil des Verkaufs.

### unser ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu ###

## Sonstiges:

---

Ob zur Eigennutzung oder Kapitalanlage - ob für Singles oder Paare! Hier passen die Daten! Aktuell ist die Wohnung für eine Kaltmiete für rd. 6.300 € p.a. vermietet. Damit bietet diese Wohnung eine sehr gute Verzinsung Ihres Kapitals!

## Bilder

---

Treppenhaus



Küche



Wohnen und Essen



Wohnbereich



Balkondetail



Baddetail



Baddetail



Bad



Treppenhaus



Schlafen



Schlafen



Flur



Grundriss

## Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

