

Etagenwohnung in Ahlen

**Energieeffiziente Wohnung mit
Loftcharakter und großer Dachterrasse
in zentrumsnaher Lage von Ahlen**



Objekt-Nr. W-K-459-6

Etagenwohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:

Jonas Borghardt

Telefon: 0251 14981896

59227 Ahlen

Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2016
Zimmer	3,00
Wohnfläche	131,00 m²
Energieträger	Erdwärme
Übernahme	nach Absprache

Zustand	gepflegt
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Stellplätze	1



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Dreizimmerwohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten. Sie umfasst rund 130 m² Wohnfläche und ist mit einer großen Dachterrasse ausgestattet. Das Vier-Parteien-Haus wurde im Jahr 2016 mit einer Klinker-Putz-Fassade errichtet und erfüllt einen KfW-Standard von 60. Sie besticht vor allem durch ihre Helligkeit, die gelungene Raumaufteilung und die Barrierefreiheit. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße im Zentrum von Ahlen und kann kurzfristig bezogen werden.

Man erreicht die im zweiten Obergeschoss allein gelegene Wohnung über das Treppenhaus oder den Aufzug. Der Eingangsbereich präsentiert sich als zentrale Diele mit geräumiger Garderobe und maßangefertigten Einbauschränken. Rechter Hand liegt, abgetrennt durch eine in die Wand laufende Schiebetür, das offene Wohn-Esszimmer mit einer aufwendigen und durchdachten Küche, die keine Wünsche offenlässt. Diese maßangefertigte Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten, Dampfgarer, Backofen und einem 90 cm großen Induktionsfeld mit Touchscreen der Marke Panasonic ausgestattet. Sie passt sich hervorragend in das moderne Innenraumkonzept ein und bietet ein charakttervolles Wohnerlebnis. Der großzügige Wohnbereich mit ca. 40 m² ist nach Süden großzügig verglast und dadurch besonders hell und lichtdurchflutet. Ein besonderes Highlight ist die großartige Dachterrasse, die bequem vom Esszimmer zu erreichen ist und gerade in den Sommermonaten zum Verweilen einlädt. Eine fantastische Aussicht und ein privater Rückzugsort ohne fremde Blicke ist garantiert.

Geradeaus der Diele liegen das Gäste-WC, ein Abstellraum mit einem Anschluss für Waschmaschine und Trockner und ein Gäste-/Arbeitszimmer. Die Decke des innenliegenden Gäste-WCs wurde mit einer aufwendigen Spachteltechnik bearbeitet. Das Gäste-/Arbeitszimmer lässt durch seine Dachflächenfenster und Fenster im Drempel viel Licht eindringen.

Links vom Eingangsbereich befindet sich das Tageslichtbad. Es verfügt über eine recht groß bemessene, ebenerdige Dusche und einen Doppelwaschtisch, ist mit modernen und zeitlosen Fliesen ausgelegt und die Wände wurden mit der aufwendigen Spachteltechnik bearbeitet.

Am Ende des Flurs erstreckt sich ein weiteres Schlafzimmer mit einem offenen Kleiderschrank, in dem sich jede Menge Kleidungsstücke verstauen lassen.

Auch hier wurde viel Wert auf Maßarbeit gelegt: maßangefertigte Einbauschränke, eine Schiebetür, die eine innenliegende Nische mit Regalen und abwechselnd auch den Ankleidebereich verschließt.

Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und die dreifach verglasten Fenster sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zeitlose, moderne Fußböden, schlichte weiß verputzte Wände und eine hochwertige Innenausstattung erfüllen jeden Wohnraum. Barrierefreiheit bieten der stufenlose Zugang zum Aufzug und große Innentüren. Jeder Raum ist mit einer LAN-Verkabelung und einem Satellitenanschluss ausgestattet und es steht eine Fernsprechanlage mit Kamera zur Verfügung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über Erdwärme.

Ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss, der weiteren Platz für Vorräte bietet, gehört zusätzlich zur Wohnung. Von hier aus gelangt man trockenen Fußes durch einen

Nebeneingang zum Carport, welcher für das Abstellen des Autos bereitsteht. Für die Fahrräder gibt es einen eigenen Schuppen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Stadt Ahlen bietet als größte Stadt im Kreis Warendorf reichlich Lebensqualität und ist aufgrund ihrer guten geografischen Lage mit kurzen Wegen ins Ruhrgebiet, ins Münsterland und nach Ostwestfalen sehr beliebt.

Die Altstadt ist ein historisch gewachsenes Zentrum mit vielen historischen Gebäuden, Geschäften, Cafés, Restaurants, einem Kino und Museen. Rund um die Altstadt sind freundliche Siedlungen, neue Gewerbeflächen und erholsame Grünanlagen, wie zum Beispiel der Stadtpark am Ufer des Flüsschens Werse, entstanden.

Die Wohnung befindet sich in guter Wohnlage, südlich der Altstadt. Alle Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und die Innenstadt sind fußläufig gut zu erreichen, weshalb die gesamte Infrastruktur auch als sehr gut bezeichnet werden kann. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ganz in der Nähe.

Ahlen gehört mit seinen knapp 53 000 Einwohnern zum Münsterland, aber über die nahen Autobahnen A1 und A2 sind das Ruhrgebiet und Ostwestfalen schnell zu erreichen. Zur Kreisstadt Warendorf ist man mit dem Auto ca. 35 Minuten unterwegs. Eine direkte Zugverbindung nach Münster, Hamm, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf und Köln ist vorhanden.

Courtage

3,57% inkl. MwSt.

Hinweis: Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Online-Objekt-Exposés zustande. Die Käufercourtage in Höhe von 3,57% auf den Kaufpreis inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Courtage wird selbstverständlich nur fällig, wenn Sie das Objekt tatsächlich kaufen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Zimmeransicht

Exposé - Galerie



Badezimmer



Dachterrasse

Exposé - Galerie

GRUNDRISS



*kleinere Abweichungen in Grundrissen sind möglich

Grundriss



DR. KLEEBERG
IMMOBILIEN

Kontaktieren Sie uns unverbindlich ...

- bei Fragen rund um den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilien.
- für eine kostenlose Immobilienbewertung

Jede Anfrage behandeln wir vertraulich.

Wir sind für Sie von
Mo - Fr von 9:00 - 18:00 Uhr und
Sa von 10:00 - 14:00 Uhr erreichbar

Tel.: 0251 - 149 818 90
Mail: info@kleeberg-immobilien.de

Dr. Kleeberg Immobilien