

# **HOMANN**

## **IMMOBILIEN**

Immobilienexposé  
**Ahlen, hochverzinsteste Gelegenheit in ruhiger  
Citylage!**

Objekt-Nr.:  
681



## Haus zum Kauf

Ahlen, hochverzinstete Gelegenheit in ruhiger Citylage!


**Kaufpreis**  
366.300 €

 184 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 8  
Zimmer

 238 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 220 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.)

 1900  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	366.300 €
<b>Käuferprovision</b>	4,76%	

## Die Immobilie

**Objekt-Nr** 681

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	184 m <sup>2</sup>
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	220 m <sup>2</sup>
	Grundstück (ca.)	238 m <sup>2</sup>
	vermietbare Fläche (ca.)	404 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	3
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	3

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	1 kleine WE frei
	Vermietet	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1900
---------------------------	---------	------

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Kabel/Sat-TV	✓
<b>Sonstige</b>	Gewerbliche Nutzung möglich	✓

## Beschreibung

Hier erwartet Sie ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in ruhiger Lage mit einer guten Nettorendite von 5,8%!

Das gesamte Erdgeschoss samt eines 2-geschossigen Hinterhauses wird gewerblich genutzt. Das Haupthaus ist komplett unterkellert und bietet neben einem Waschbereich, Abstellräume für die einzelnen Wohnungen.

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine großzügige 4 Zimmerwohnung mit einem Büro.

Die oberste Etage ist auf 2 Wohnungen aufgeteilt. Auf der linken Seite gibt es eine gemütliche 2 Zimmerwohnung mit separater Küche und rechts haben wir ein heimeliges Apartment mit großer Wohnküche und einem separaten Schlafräum.

Die 2 Zimmerwohnung ist seit kurzem frei und wurde aus Verkaufsgründen noch nicht wieder vermietet.

Die Ist-Miete beträgt 1.715,- € und die Soll-Miete 2.035,- € im Monat.

## Ausstattung

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Rollläden

Gasetagenheizungen

Waschkeller

Es gibt für den Gewerbeteil einen separaten Energieausweis.

Dieser gibt die Energieeffizienz wieder. Der Primärenergiebedarf beträgt 543,9 kWh.

## Lage

Die Stadt Ahlen liegt im westfälischen Münsterland im Norden von Nordrhein-Westfalen. Sie ist eine mittlere, kreisangehörige Stadt und die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf im Regierungsbezirk Münster. In Zentrumslage befindet sich dieses besondere Angebot. Die Innenstadt mit der Fußgängerzone ist nur 400 m entfernt. In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Zentrum der Stadt. Die Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erledigen. Schulen und Kindergärten sowie Ärzte aller Fachrichtungen befinden sich im Umfeld des Objektes.

## Sonstiges

Hat diese außergewöhnliche Immobilie Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie mich an oder schreiben mir eine Mail.

Gerne zeige ich Ihnen das Haus bei einer persönlichen Besichtigung.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ronald Zent

Tel.: 0251/ 41 84 8-15 oder 0157 / 715 88 385

Email: [r.zent@homann-immobilien.de](mailto:r.zent@homann-immobilien.de)

## Energiebedarfsausweis



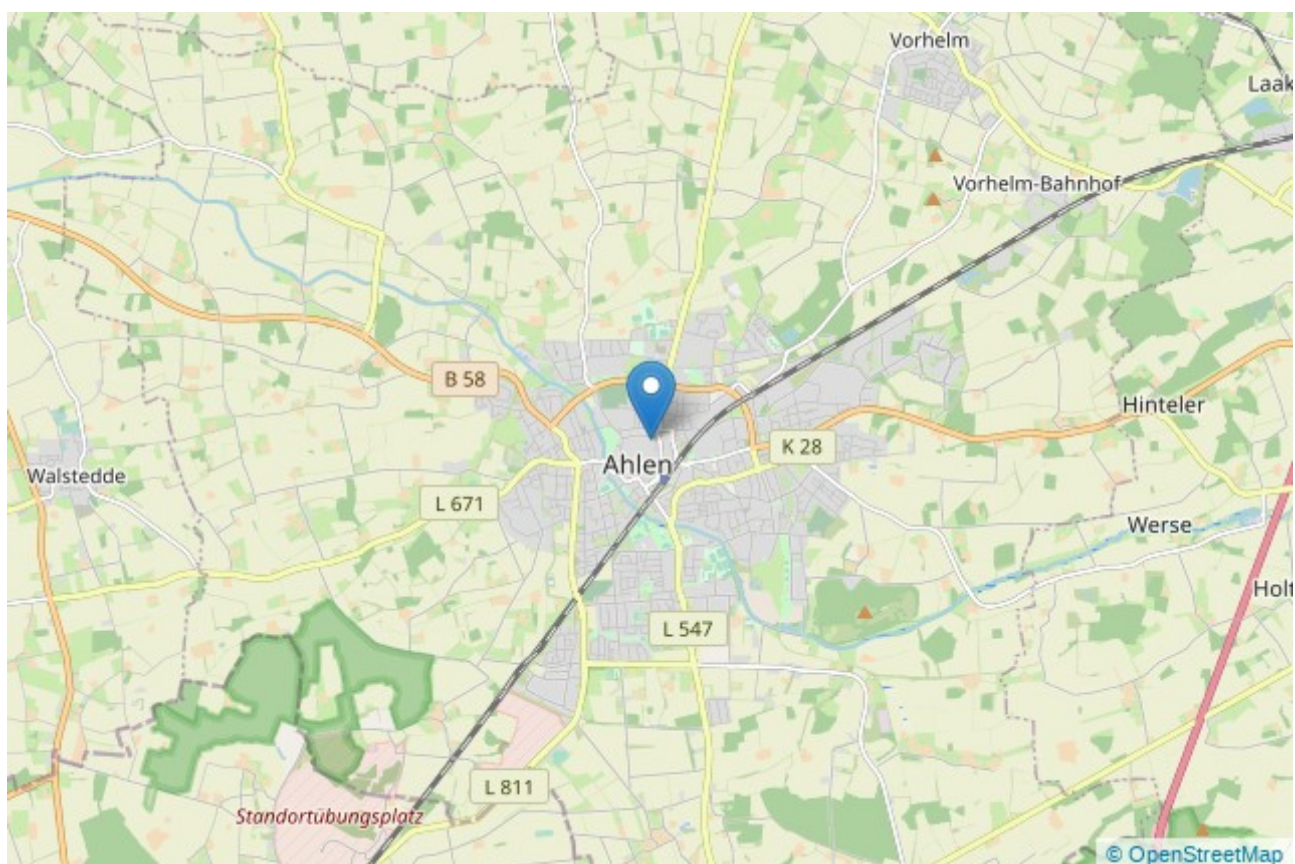
<b>Endenergiebedarf</b>	205,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Hauptenergieträger</b>	gas
<b>Heizungsart</b>	etage
<b>Primärenergieträger</b>	GAS
<b>Energieeffizienzklasse</b>	G
<b>Gültig bis</b>	18.07.2031

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Ronald Zent
<b>Telefon</b>	0251 41848-15
<b>Ort</b>	48143 Münster
<b>E-Mail</b>	r.zent@homann-immobilien.com
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.homann-immobilien.de">https://www.homann-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

59227 Ahlen





1

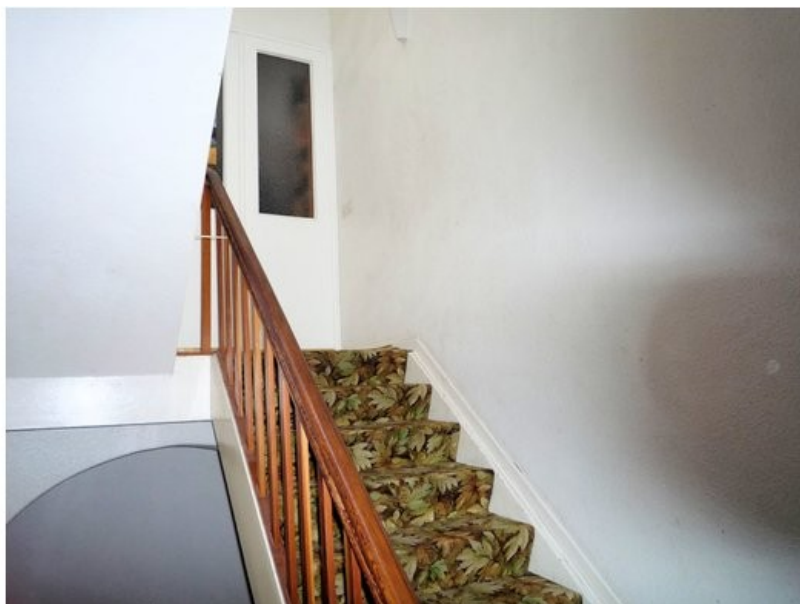


2





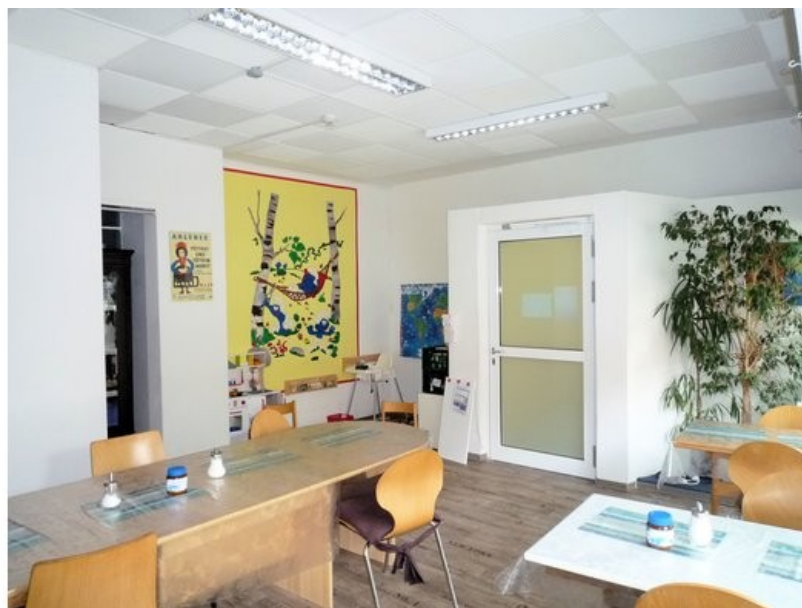
Hauseingang



Treppenhaus



Hausflur EG



Gewerbe EG Cafebereich



Anbau OG Büro 2