

**für die große Familie, fast neues Einfamilienhaus mit vielen Extras (u.a. Wärmepumpe)**



Einfamilienhaus  
D-59229 Ahlen - südliche Innenstadt

<b>397.000</b>	<b>139</b>	<b>5</b>	<b>315</b>
Kaufpreis EUR	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Zimmer	Grundstück m <sup>2</sup>

**Preise und Kosten**

Kaufpreis EUR	397.000
Käuferprovision	2,98 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

**Anbieter**

**Kleinhans  
Immobilien**

**Norbert Kleinhans  
Immobilien**  
Oststraße 12  
D-59227 Ahlen  
Telefon: 02382 83039  
Fax: 02382 83037  
Bürozeiten:  
8.30-11.30 Uhr, und nach  
Vereinbarung

## Größe und Zustand

Wohnfläche m <sup>2</sup>	139
Nutzfläche m <sup>2</sup>	153
Anzahl Zimmer	5
Grundstück m <sup>2</sup>	315
Anzahl Garagen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2019
Frei ab	in Abstimmung
Qualität	Gehoben
Zustand	neuwertig gepflegt überdurchschnittlich

## Kurzexposé

### OBJEKT

freistehendes "Nordic-Hus-Ausbauhaus" in Holzrahmenbauweise mit Garage und Stellplätzen

### GRUNDSTÜCK + BAUSWEISE

315 m<sup>2</sup> Eigentum, Holzrahmen (fertighausähnlich), fachgerechte Ausführung (!!!) auch durch Eigentümer

### RÄUME

im EG: Wohnzimmer mit offener Küche, Arbeits-/Kinderzimmer o.ä., Bad, WC, Abstellraum, Hauswirtschaft/-technik,  
im DG: 3 Schlaf-/Kinderzimmer, Bad, Abstellraum, (Dachboden ausbaufähig)

### ZUSTAND

sehr gut, kein Renovierungs- oder Instandsetzungsbedarf

### BESONDERHEITEN

Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Bereichen, 2 komplette Bäder und WC, hochwertige Einbauküche,  
Spitzboden ausbaufähig, Gartenhaus, .....

### ZUSAMMENFASSUNG

+++ bestens ausgestattet ohne Renovierungs-/Modernisierungsbedarf +++ hier kann man so einziehen +++  
geeignet auch für größere Familien +++

## Ausstattung

Küche/Hausarbeit

Einbauküche

Bodenbeläge

Fliesenboden

Laminatboden

## Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer Wohnzimmer Kinderzimmer (1) Kinderzimmer (2) Kinderzimmer (3) Badezimmer (1) Badezimmer (2) Gäste WC
Nutzflächen	Abstellraum (1) Abstellraum (2)
Park-/Hofflächen	Stellplatz Garage

## Lage und Infrastruktur

Stadtlagen	Stadtgebiet
Ortslagen	allgemeines Wohngebiet
Verkehr	Bahnhof Autobahnanbindung
Schulen/Kindergärten	Grundschule Gymnasium Gesamtschule Hauptschule Kindergarten

## Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	05.01.2025
Gültig bis	05.01.2035
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Heizung	Fußbodenheizung, Wärmepumpe
Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Baujahr Heizung	2019
<b>Energieverbrauch (EV)</b>	
Kennwert EV kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	54,9
Warmwasser enthalten (EV)	ja
<b>Stromverbrauch (SV) / Endenergieverbrauch Strom</b>	
Warmwasser enthalten (SV)	ja

## Bilder



