

geräumiges Einfamilienhaus auf ca. 1300 m² großem Grundstück !



Einfamilienhaus
D-59227 Ahlen - Vorhelm

395.000	120	6	1.293
Kaufpreis EUR	Wohnfläche m ²	Zimmer	Grundstück m ²

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	395.000
Käuferprovision	3,57 % (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 ²	120
Anzahl Zimmer	6
Grundstück m ²	1.293
Anzahl Garagen	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1964
Frei ab	frei
Zustand	gepflegt renovierungsbedürftig

Kurzexposé

Objektart

freistehendes Einfamilienhaus mit 2 Garagen (auch überlang) und großem Außenbereich,

Lage und Grundstück

stark bevorzugt in einem familienfreundlichem Umfeld, an voll ausgebauter Straße mit reinem Anliegerverkehr /// Eigentum, zusammenliegend, Bodenrichtwert lt. Kreis WAF/Land NRW € 185/m²,

Bauweise

massiv, verklindert, hochwertig, komplett unterkellert, 1 1/2 geschossig,

Räume

Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad, 2 WC, 4 Schlaf-/Kinderzimmer, günstige Raumaufteilung u.a. mit großem Wohn-/Essbereich, zusätzlich "halblichte" Kellerräume für Büro o.ä.,

Ausstattung und Zustand

alterstypisch, gepflegt, umfassender individueller Renovierungsbedarf, Sanitärbereiche erneuert, Glasfaseranschluß in der Straße,

Besonderheiten

hoher Freizeitwert mit überdachtem Freisitz, viele Gestaltungsmöglichkeiten des Gartens,,

Zusammenfassung

+++ geräumig und familiengerecht +++ zentral und dennoch ruhig gelegen in der Dorfmitte von Vorhelm (Ahlen) +++
+ mit besten Voraussetzungen zur Verwirklichung Ihrer Wünsche und Träume +++

Ausstattung

Bodenbeläge

Fliesenboden

Garten

Garten

Flächen und Raumaufteilung

Wohnflächen	Schlafzimmer Wohnzimmer (1) Wohnzimmer (2) Kinderzimmer (1) Kinderzimmer (2) Kinderzimmer (3) Badezimmer Gäste WC (1) Gäste WC (2)
Nutzflächen	Keller (1) Keller (2)
Park-/Hofflächen	Stellplatz Garage
Balkon/Terrassen	Dachterrasse

Lage und Infrastruktur

Stadtlagen	Stadttrand
Ortslagen	allgemeines Wohngebiet
Verkehr	Bushaltestelle Autobahnanbindung
Schulen/Kindergärten	Grundschule Kindergarten

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	06.04.2025
Gültig bis	06.04.2035
Ausweisart	Energiebedarfsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Primärenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	340,1
Endenergiebedarf kWh/(m ² ·a)	308,8
Heizung	Gaszentralheizung
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Baujahr Heizung	2002

Bilder



