



Haus

**KÄUFERPROVISIONSFREI:
Ländliches Familienparadies mit
Einliegerwohnung in Ahlen-
Vorhelm**

**Objekt-Nr.:
20067-AH105_W**

Haus zum Kauf

in 59227 Ahlen-Umkreis von Hamm





Details

Preise	Kaufpreis	399.000 €
Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 214,9 m²
	Zimmer	5,5
	Nutzfläche	ca. 187 m²
	Grundstücksfläche	ca. 1.321 m²
	vermietbare Fläche	ca. 40 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1981
	Zustand	gepflegt
	Bauweise	Massiv
	Unterkellert	Ja
	Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Räume, Flure und Etagen	Etagen	3
	Schlafzimmer	4
	Badezimmer	2
	Terrassen	1
Ausstattung	Küche	Offene Küche
	Kamin	✓



Beschreibung

Dieses ländlich gelegene Einfamilienhaus in Ahlen-Vorhelm bietet auf einem ca. 1.321 m² großen Grundstück rund 215 m² Wohnfläche und ca. 187 m² Nutzfläche. Die Immobilie aus 1981 überzeugt durch durchdachte Ebenen und eine bereits vermietete Einliegerwohnung. Eine massive Bauweise und ruhige Nachbarschaft machen das Haus zu einem idealen Zuhause für Familien. Schon der erste Eindruck überzeugt: Ein weißer Holzzaun rahmt den Eingangsbereich und unterstreicht den Landhaus-Charme. Im Inneren empfängt Sie ein helles Entree, von dem sich die Räume des Erdgeschosses erschließen. Der großzügige Wohn- und Essbereich auf zwei Ebenen bildet das Herzstück. Eine große Fensterfront öffnet sich zur überdachten Südterrasse und sorgt für viel Tageslicht und den Blick ins Grüne. Für wohlige Wärme sorgt ein Kamin. Direkt angrenzend liegt die offene Küche mit Zugang zur Terrasse – ideal für gesellige Abende. Ein Badezimmer im Erdgeschoss lässt sich nach Ihren Vorstellungen modernisieren. Über eine elegante Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss, wo mehrere Räume flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort nutzbar sind. Das modernisierte Badezimmer besticht mit hochwertigem Design und stilvolle Armaturen. Zusätzliches Ausbaupotenzial bietet das bereits gedämmte Dachgeschoss – ideal als Gästezimmer, Atelier oder kreativer Spielbereich für die Kinder, lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf! Das Haus bietet insgesamt viel Potenzial, auch wenn handwerklich noch etwas zu tun ist. Viele Arbeiten wurden bereits begonnen, aber nicht fertiggestellt – so können Sie Ihre eigenen Ideen einbringen. Während der Dachboden bereits gedämmt ist, zeigt sich der Keller renovierungsbedürftig. Auch im weitläufigen Garten wartet noch einiges an Gestaltungsmöglichkeiten – perfekt für alle, die ihr eigenes grünes Paradies schaffen möchten. Die überdachte Südterrasse erweitert im Sommer den Wohnraum und bietet Platz für entspannte Stunden mit Freunden und Familie. Sie blickt auf das Grundstück mit viel Privatsphäre und ist der ideale Ort für Grillabende und unvergessliche Momente im Freien. Auch technisch wurde die Immobilie in den letzten Jahren aufgewertet: 2018 wurden sowohl die Fenster als auch die Gasheizung erneuert. Ein besonderes Plus: Die vermietete Einliegerwohnung mit separatem Eingang bietet zusätzliche Einnahmen (aktuelle Netto-Jahresmiete: 3.360 €) oder Platz für Angehörige. Eine große Doppelgarage und mehrere Stellplätze runden das Angebot ab. Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Lebensort für Menschen, die Raum, Natur und Qualität schätzen. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Möchten Sie diese besondere Immobilie kennenlernen? Dann freuen wir uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.



Sonstiges

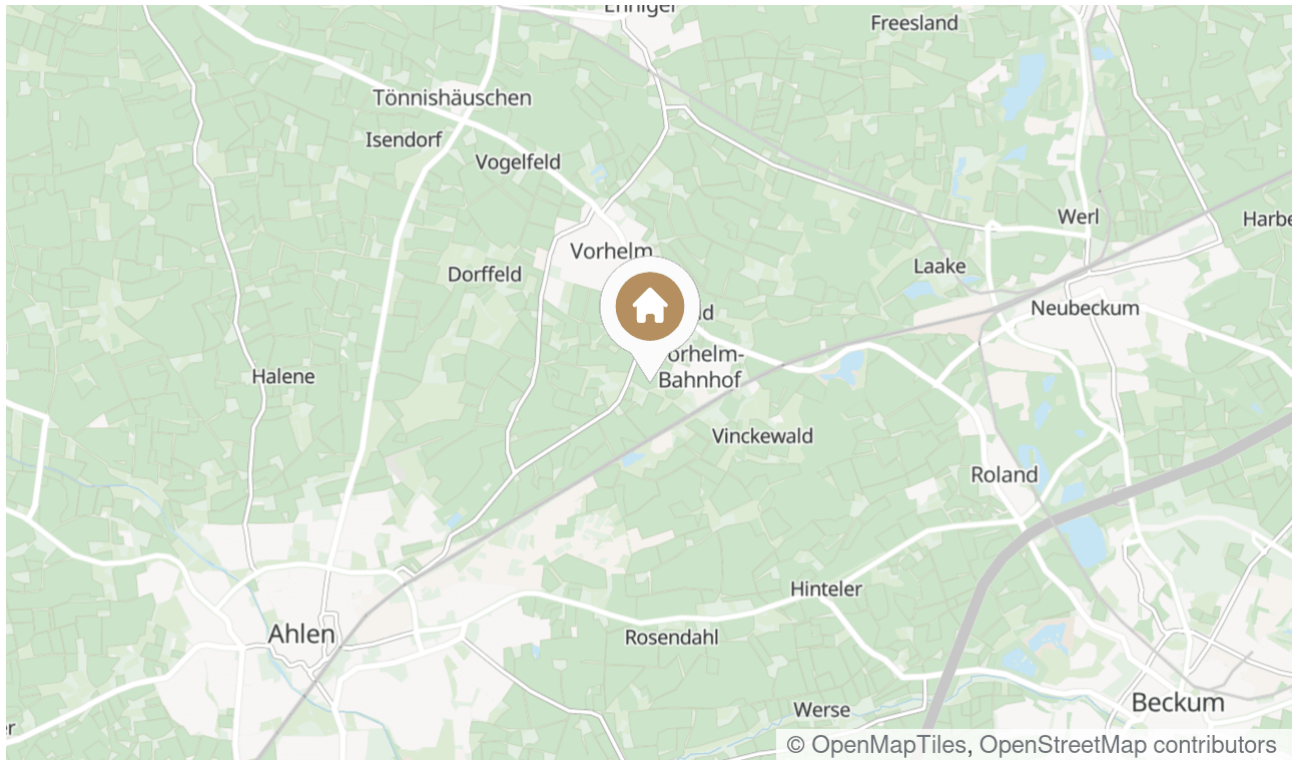
Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis wird zurzeit erstellt und wird zeitnah nachgereicht. Hinweis zur Energieberatung: Gemäß § 48 GEG in Verbindung mit § 80 Abs. 4 GEG weisen wir Sie darauf hin, dass jeder Käufer eine kostenfreie Beratung zum Energieausweis mit einem zur Ausstellung Berechtigten Person führen soll. Kostenfrei bietet dies u. a. die Verbraucherzentrale NRW an. Weitere Informationen dazu erhalten Sie unter: <https://www.verbraucherzentrale.nrw/beratungsstellen>. Hinweise: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit einem unserer Mitarbeiter/Beauftragten erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Mit uns haben Sie sich einen starken, vertrauenswürdigen und kompetenten Partner an Ihre Seite geholt! Unser Erfolgsrezept: ✓ vertrauensvoller Immobilienverkauf durch langjährige Erfahrung ✓ schnelle, stressfreie und zum-besten-Preis Vermittlung ✓ tolle Bilder Ihrer Immobilie durch den Einsatz einer professionellen Fotografin ✓ Unterlagenrecherche/ - Beschaffung ✓ kein Besichtigungstourismus in Ihrer Immobilie: nur bereits vorgefilterte Kaufinteressenten ✓ Verkauf mit Leistungsgarantie Unser Motto lautet nicht umsonst „Sie lehnen sich zurück, wir kümmern uns!!! Durch unsere Mitgliedschaft in der Westdeutschen Immobilienbörse (WIB 24) und dem Immobilienverband (ivd) profitieren Sie von einem Zusammenschluss von mehr als 60 qualifizierten Immobilienbüros und wir bleiben Ihr Ansprechpartner! Wir freuen uns auf den gemeinsamen Erfolg! Sie möchten uns helfen einen weiteren Eigentümer mit dem Verkauf seiner Immobilie glücklich zu machen und dabei selber gut absahnen? Dann werden Sie jetzt Tippgeber! Sichern Sie sich jetzt Ihr Honorar!



Lage & Umgebung

59227 Ahlen–Umkreis von Hamm

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Vorhelm der Stadt Ahlen, im Herzen des Münsterlands. Umgeben von einer idyllischen Landschaft aus Wiesen, Feldern und Wäldern, bietet die Lage sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Anbindung an die Stadt Ahlen sowie an die umliegenden Städte. Vorhelm zeichnet sich durch seine charmante dörfliche Atmosphäre aus und hat sich gleichzeitig einen modernen Lebensstandard bewahrt. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer hohen Lebensqualität. Hier finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, die die Natur direkt vor der Haustür zugänglich machen. Die Innenstadt von Ahlen ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Restaurants und Cafés. Für Pendler ist die gute Verkehrsanbindung besonders vorteilhaft: Die Autobahnen A2 und A43 sind in kurzer Zeit zu erreichen, wodurch Städte wie Dortmund und Münster problemlos erreichbar sind. Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und einer sehr guten Erreichbarkeit urbaner Einrichtungen, was sie zu einem begehrten Standort für Familien und Berufspendler gleichermaßen macht.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Vorderansicht





Ein Raum voller Möglichkeiten: Kochen, Leben und Genießen in stilvollem Ambiente.



Elegantes Badezimmer mit klaren Linien, großformatigen Fliesen und stimmiger Lichtgestaltung.





Behagliche Atmosphäre: Der Kamin schafft Wärme und Charakter im modernen Wohnambiente.



Offene Grundrissgestaltung mit Blick zur Küche und eleganter Holztreppe – ein echtes Wohnhighlight.





Ruhiger Rückzugsort mit großzügigem Schnitt – hier beginnt und endet jeder Tag entspannt.



Weitläufiger Garten mit gepflegtem Rasen, Spielbereich und hochwertiger Terrassenüberdachung.





Viel Platz zum Toben, Spielen und Entdecken – ein Familiengarten, wie er sein soll.

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

