



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KeLa-59577

Durchsaniert und bereit für Sie - Dachterrasse mit WOW-Effekt!

Eckdaten

Kaufpreis **249.000,00 €**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	100,0 m²
Gesamtfläche	100,0 m²
Anzahl Zimmer	4,0
Anzahl Schlafzimmer	3,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1971
Bad	Wanne, Dusche
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.11.2028
Energiekennwert	122,0 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	20.11.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ahlen, im Herzen von Nordrhein-Westfalen gelegen, bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe. Die Stadt ist Teil des Münsterlandes und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung aus. Über die nahegelegene Bundesstraße B58 und die Autobahnen A1 und A2 erreicht man problemlos größere Städte wie Münster, Dortmund und Bielefeld. Zudem ist Ahlen gut an den regionalen Bahnverkehr angeschlossen, was Pendlern zugutekommt.

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Innenstadt-Nord, einem gut erschlossenen und dennoch ruhigen Wohngebiet. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einigen Gewerbebetrieben. Der Röteringshof selbst ist eine verkehrsberuhigte Straße, die sowohl von Anwohnern als auch Besuchern geschätzt wird. In der direkten Nachbarschaft findet man alles für den täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien und eine Tankstelle sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Infrastruktur der Umgebung ist hervorragend. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit mehreren Bushaltestellen in der Nähe, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und den Bahnhof bieten. Naherholungsgebiete wie der Stadtpark Ahlen sind ebenfalls nicht weit entfernt und laden zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und ruhigem Wohnen in einer freundlichen und gut erschlossenen Nachbarschaft.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese charmante Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet Ihnen eine einzigartige Gelegenheit, sich in einem nahezu vollständig kernsanierten Zuhause niederzulassen. Die Renovierungsarbeiten sind fast abgeschlossen, sodass Sie nur noch die letzten Schritte unternehmen müssen, um dieses Juwel ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und fertigzustellen.

Die Wohnung besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine beeindruckende Ausstattung, die modernen Komfort mit behaglicher Wohnlichkeit vereint. Schon beim Betreten werden Sie die hochwertige Verarbeitung und die Liebe zum Detail bemerken, die sich durch die gesamte Wohnung ziehen. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der nahtlos in die Küche übergeht. Hier finden Sie reichlich Platz für gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die weitläufige Dachterrasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch von einem der Schlafzimmer zugänglich ist. Die Terrasse ist zur Hälfte überdacht, was sie zu einem idealen Ort für entspannte Stunden im Freien macht – sei es beim Frühstück unter freiem Himmel oder bei einem gemütlichen Grillabend.

Das Badezimmer wurde in ein kleines Wellnessparadies verwandelt, mit einem luxuriösen Badewannenduschtempel, der Sie nach einem langen Tag zum Entspannen einlädt. Für eine optimale Luftqualität sorgt ein extra starker Abluftmotor. Der Waschmaschinenanschluss ist bereits vorgesehen, und es gibt sogar die Möglichkeit, die Waschmaschine überdacht auf der Terrasse zu platzieren.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie oder Gäste. Besonders erwähnenswert ist, dass eines der Schlafzimmer ursprünglich aus zwei Räumen bestand und bei Bedarf wieder in zwei separate Zimmer umgewandelt werden kann – ideal für wachsende Familien oder als flexibler Arbeitsbereich.

Trotz der umfangreichen Renovierungen gibt es noch einige letzte Arbeiten, die von Ihnen vollendet werden können, um die Wohnung ganz nach Ihrem Geschmack abzurunden. So liegen zum Beispiel die Terrassenfliesen bereit und warten darauf, von Ihnen verlegt zu werden. Auch die Gastherme für die bereits nachgerüstete Fußbodenheizung muss noch installiert werden.

Diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Mischung aus moderner Technik und der Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen einzubringen. Nutzen Sie diese Chance und machen Sie dieses stilvolle Zuhause zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Fenster:

Hochwertige 3-fach verglaste Fenster (2023)

Ein Fenster im Flur muss noch getauscht werden, Material vorhanden

Elektrik:

Alle Rollläden elektrisch steuerbar

Dämmung:

Fünf cm Innendämmung an allen Außenwänden

Decken abgehangen mit Rigips und Mineralwolle für zusätzliche Dämmung

Dachterrasse unterhalb vom Estrich mit 10 cm Styropor gedämmt

Heizung:

Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung nachgerüstet

Aktuell fehlt noch die Gastherme für den Betrieb

Bodenbelag:

12,7 mm Laminat (Swiss Quality, Abriebklasse 5) – geeignet für Fußbodenheizung

Der Flur muss noch zu Ende verlegt werden, Material vorhanden

Badezimmer:

Luxuriöser Badewannenduschtempel

Extra starker Abluftmotor

Waschmaschinenanschluss vorhanden

Küche:

Moderne Küche mit vier Flammen Gasherd

Entkalkungsanlage für das Wasser

Terrasse:

Zur Hälfte überdachte Dachterrasse

Fliesen zum Erneuern des Bodens vorhanden

Schlafzimmer:

3 Schlafzimmer, davon eins mit Zugang zur Dachterrasse

Ein Schlafzimmer kann wieder geteilt werden

Einbruchssichere Eingangstür

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Diese kernsanierte Wohnung bietet Ihnen das Potenzial, Ihren individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Nutzen Sie die Möglichkeit, die letzten Details nach Ihren Wünschen zu gestalten und dieses besondere Zuhause fertigzustellen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten überzeugen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

KEINE ZUSÄTZLICHE PROVISION FÜR DEN KÄUFER!

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien Nottuln

Wolfgang Mischke

wolfgang.mischke@falcimmo.de

Mobil (24/7/365): 0171 381 00 79

Hotline (6:00 - 22:00 Uhr): 0800 - 646 0 646

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

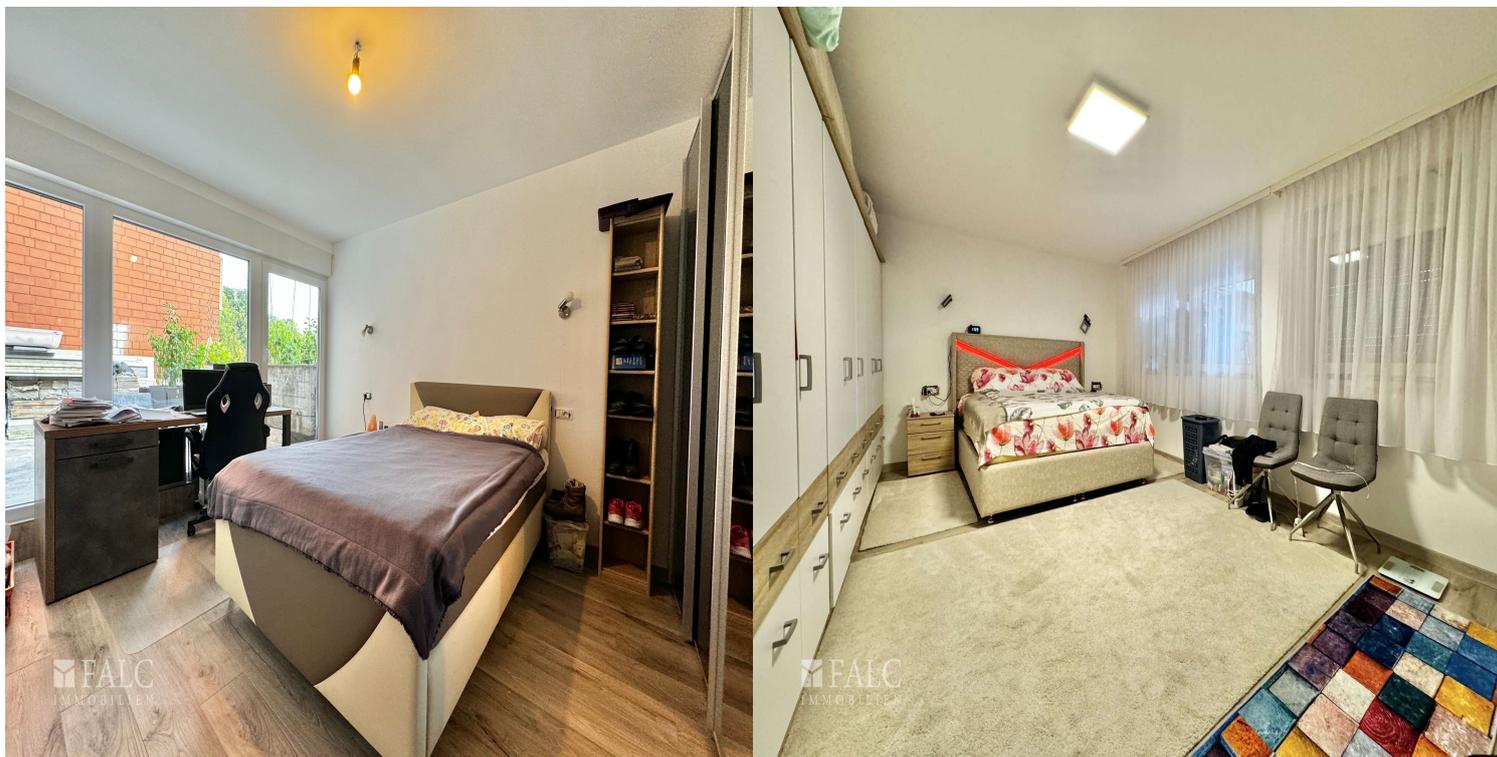
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

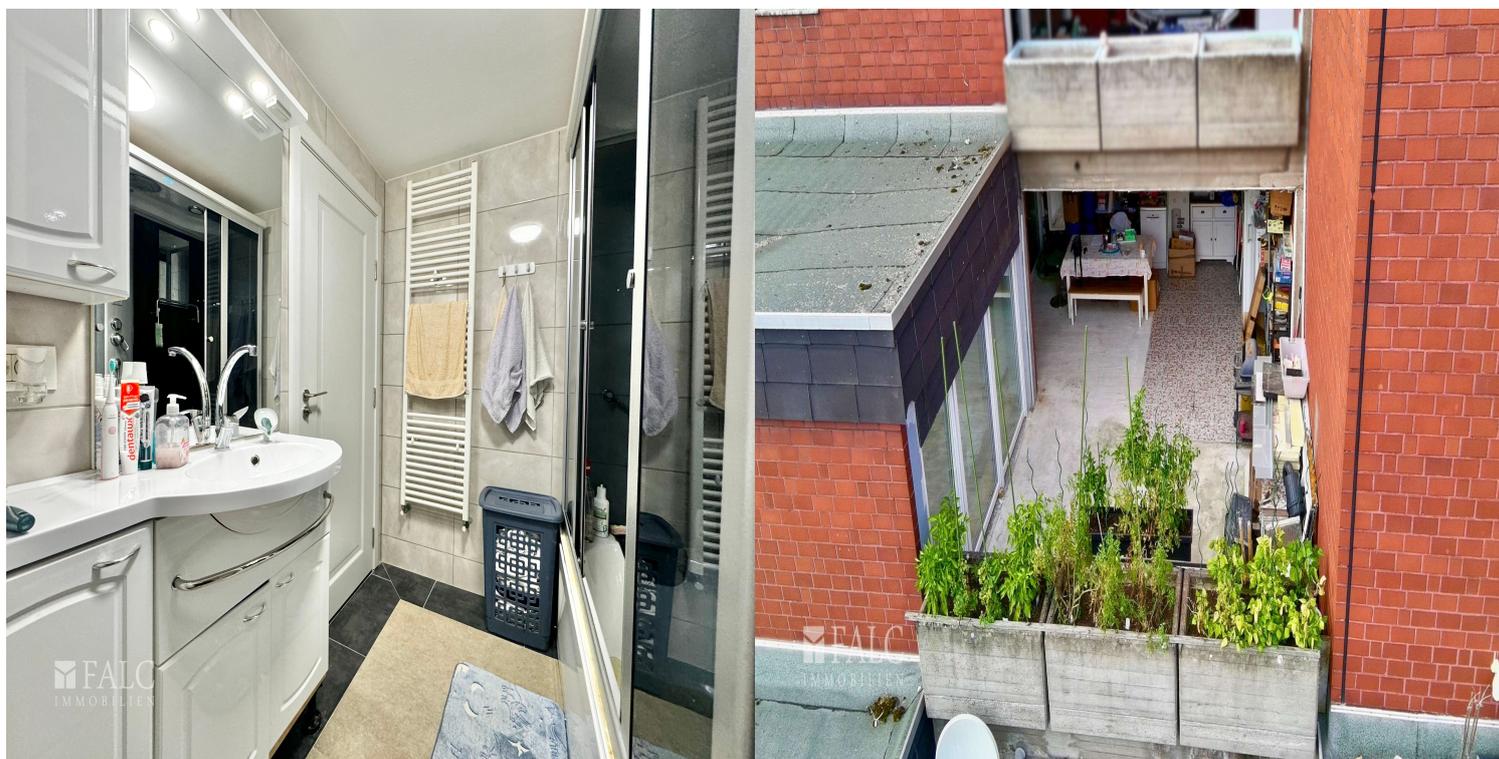
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

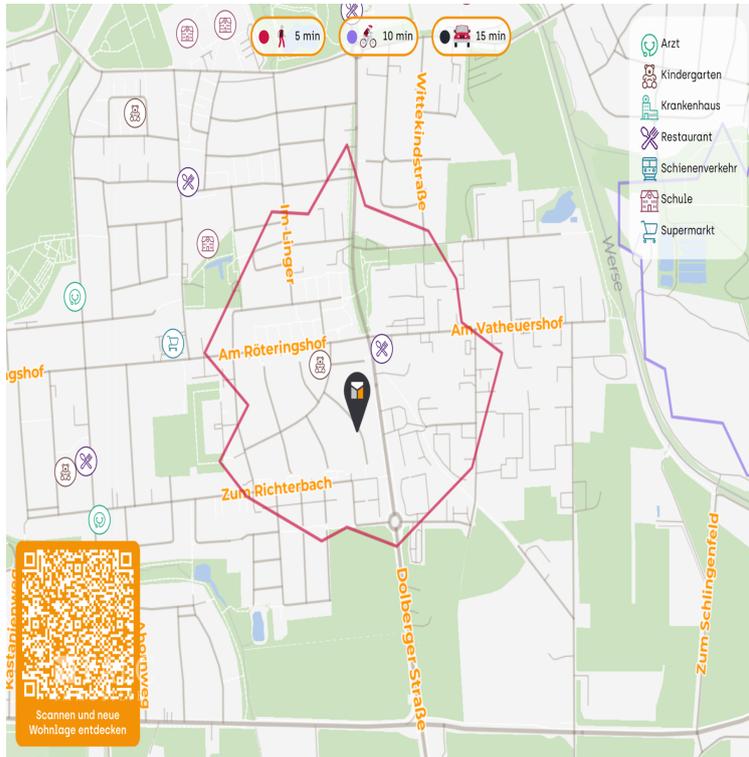


WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC



Exposéplan, nicht maßstäblich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)