



**Moderne Gewerbefläche in  
zentralster Lage mit exzellenter  
Bahnhofsanbindung**

Ahlen, Kein bürotyp



Zimmer

**2**



Kaufpreis

**584.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 584.000 €

Käuferprovision Provisionsfrei

Kaufpreis qm 4.216,65

### Ausstattung

Heizung Wärmepumpe (Luft-Wasser)

Stellplatzart Freiplatz

Kabel/Sat TV Ja

Bauweise Massiv

Dachform Flachdach

Energietyp Kfw55

### Flächen

Gesamtfläche	163.4
--------------	-------

Anzahl Zimmer	2.0
---------------	-----

Anzahl Stellplätze	24
--------------------	----

### Zustand

Baujahr	2025
---------	------

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

### Sonstiges

Objektnummer	128742NW-26
--------------	-------------

Objekt-ID	FIO-10517219260
-----------	-----------------

Anbieter-ID	330100
-------------	--------

## Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche im Erdgeschoss befindet sich in einer äußerst attraktiven und zentralen Lage, nur wenige Schritte vom Bahnhof entfernt. Die Nähe zur Innenstadt macht die Fläche besonders ansprechend für Unternehmen, die von einer hohen Fußgängerfrequenz und optimaler Erreichbarkeit profitieren möchten.

Objektbeschreibung:

Die Gewerbefläche besticht durch einen modernen Erstbezug, bei dem die Raumaufteilung flexibel nach den individuellen Bedürfnissen des zukünftigen Mieters gestaltet werden kann. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräume genau nach Ihren Vorstellungen und Anforderungen zu planen. Die großzügige Fläche bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, sei es für Büroräume, Dienstleistungen oder andere gewerbliche Nutzungen.

Besonderheiten:

Ein weiteres Highlight dieser Gewerbefläche sind die modernen Schaufenster, die nicht nur für eine ansprechende Präsentation Ihrer Produkte oder Dienstleistungen sorgen, sondern auch für eine hohe Sichtbarkeit und Aufmerksamkeit in der frequentierten Umgebung. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Zusammenfassend bietet diese Gewerbefläche eine einzigartige Gelegenheit für Unternehmen, die Wert auf eine erstklassige Lage, optimale Anbindung und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung ihrer Geschäftsräume legen.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

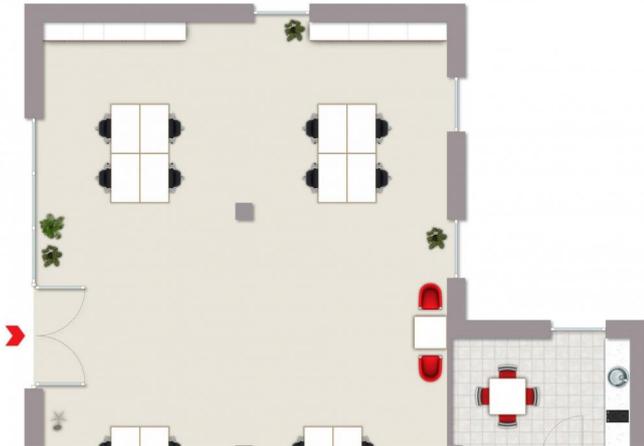
- Zentrale Lage
- barrierefrei
- Gemeinschaftsdachterrasse
- E-Mobilität,
- ebenerdig
  
- KfW 55 Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- 3-fach verglaste Fenster
- Parkplätze frei oder überdacht
- Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung und Abnahme durch den TÜV!

Weitere Details nennen wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch. Des Weiteren können Sie diese in der Baubeschreibung einsehen.

## sonstige Angaben

VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel: 0251/973233-997, eMail: info@lbsi-nordwest.de GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder



Gewerbefläche I



Außenansicht Visualisierung

## Beschreibung Lage



Die Stadt Ahlen mit ca. 56.000 Einwohnern ist die größte und wirtschaftlich bedeutendste Stadt des Kreises Warendorf.

Große Unternehmen vor Ort bieten zahlreiche Arbeitsplätze. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, ein Krankenhaus, Apotheken, Ärzte und Banken bieten eine hervorragende Infrastruktur. Insbesondere bereichern die Werse, der Stadtwald Langst, der neugestaltete Stadtpark, die Bäder, Museen, ein Kino und die Stadthalle das Freizeitangebot.

Die guten Verkehrsanbindungen zu den Autobahnen A1 und A2 sorgen dafür, dass die Städte und Gemeinden in der näheren und weiteren Umgebung schnell erreichbar sind. Zudem verfügt Ahlen über einen eigenen Bahnhof und eine gute Busverbindungen nach Hamm und Münster.

Ihr Ansprechpartner

**Rudolf Kriester**

Telefon: 02382 / 8898780

E-Mail: [ahlen@immo.lbs-nw.de](mailto:ahlen@immo.lbs-nw.de)

