



## Neubau Erdgeschosswohnung mit Garten

Ahaus, Erdgeschosswohnung



Wohnfläche

51 m<sup>2</sup>



Zimmer

2



Kaufpreis

218.700 €

### Objektdetails

#### Preise

Kaufpreis 218.700 €

Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.)

Mieteinnahmen (soll) 9.168,00

Nettorendite 4,19

#### Ausstattung

Bad Dusche

Heizung Wärmepumpe (Luft-Wasser)

Stellplatzart Freiplatz

Seniorenrecht Ja

Kabel/Sat TV Ja

Gartennutzung Ja

Fahrstuhl für	Personen
Bodenbeläge	Fliesen
Bauweise	Massiv

### Flächen

Wohnfläche	51 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2.0
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug

### Sonstiges

Objektnummer	130979NW-1
Objekt-ID	FIO-10517073380
Anbieter-ID	311700

## Objektbeschreibung

Hereinspaziert in diese einladende Neubauwohnung, die auf großzügigen 51 Quadratmetern ein behagliches Zuhause bietet. Das geräumige Schlafzimmer verspricht Ruhe und Entspannung, während das offene Wohn- und Esszimmer eine vielseitige Nutzung ermöglicht, sei es für gemütliche Abende oder gemeinsame Mahlzeiten mit Familie und Freunden.

Der angrenzende kleine Garten ist eine grüne Oase der Erholung, ideal für Momente an der frischen Luft. Erweitert wird Ihr Wohlfühlambiente durch die Fußbodenheizung, die behagliche Wärme spendet und die innovative Luftwärmepumpe, die für eine effiziente Klimatisierung sorgt.

Die PV-Anlage garantiert nicht nur eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung, sondern spart auch langfristig Kosten. Die hochwertigen Kunststofffenster mit Dreifachverglasung lassen viel Tageslicht herein und gewährleisten gleichzeitig eine gute Schalldämmung und eine angenehme Atmosphäre.

Gelegen in einer zentralen Ortslage, ermöglicht diese Wohnung ein urbanes Leben mit bequemer Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das modernen Komfort mit erstklassiger Lage verbindet.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rollläden elektrisch
- Photovoltaik
  
- Neubau
- sehr gute zentrale Lage
- hocheffiziente Wärmepumpe & PV Anlage

- hochwertige Sanitäröbekte
- 3-fach Verglasung
- Fliesen & Vinylboden in jedem Raum
- elektrische Rolladen
- Terrasse
- Fahrradabstellmöglichkeit
- PKW Stellplatz
- Personenaufzug

Hier bekommen Sie das Rundum Sorglos Paket.

## sonstige Angaben

LBS Ahaus, Königstraße 25-27, 48683 Ahaus, Tel: 02561- 98150  
www.lbs-Ahaus.de oder Facebook: LBS Kreis Borken

Für alle Angaben, Zeichnungen und Berechnungen können wir keine Haftung übernehmen, da sie auf Angaben des Verkäufers beruhen. Kommt durch unseren Nachweis / unserer Vermittlung ein Kaufvertrag zustande, so zahlt der Käufer die o. g. Courtage. Zwischenzeitlicher Verkauf vorbehalten. 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, Beschwerdeaddressat 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



Straßenansicht



Garten



Frontansicht

## Beschreibung Lage



Die Stadt Ahaus mit ihren insgesamt ca. 39.000 Einwohnern liegt im westlichen Münsterland. Sie gliedert sich in die Ortsteile Ahaus, Alstätte, Graes, Ottenstein, Wessum und Wüllen. Ahaus ist über die A31 an das Autobahnnetz angeschlossen. Ahaus ist eine Stadt mit überregionalem Bildungsangebot. Acht Grundschulen, eine Hauptschule, jeweils zwei Realschulen und Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Förderschulen, drei berufsbildende Schulen, eine sehr erfolgreiche überregionale Berufsbildungsstätte mit angeschlossener technischer Akademie und zahlreiche weitere Fachschulen, ein Teilstandort eines Abendgymnasiums, ein Studienort einer Fachhochschule, eine Volkshochschule und eine Musikschule bieten ein breitgefächertes und hochqualifiziertes Schul- und Weiterbildungsangebot.

Mit seinen zahlreichen Vereinen und Verbänden, Sehenswürdigkeiten und kulturellen Veranstaltungen bietet die Stadt Ahaus auch in der Freizeit ausreichend Alternativen. Am Schloß Ahaus mit seinem idyllischen Park können Sie die Seele baumeln lassen.

Ihr Ansprechpartner

**Manuela Melzer**

Telefon: 0174 7251265

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

