

Ahlen / Vorhelm

# Traum leben: Reitanlage, 4 Wohneinh., 10 Boxen, Reitplatz, 2000 umfassend modernisiert u. renoviert

CODE DU BIEN: 24264100



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.163.000 EUR • SUPERFICIE DU TERRAIN: 11.043 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24264100	Prix d'achat	1.163.000 EUR
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Agriculture and forestry	
Année de construction	2000	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Surface total	ca. 1.390 m <sup>2</sup>
		Surface de plancher	ca. 650 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.02.2031	Consommation finale d'énergie	64.28 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	B

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



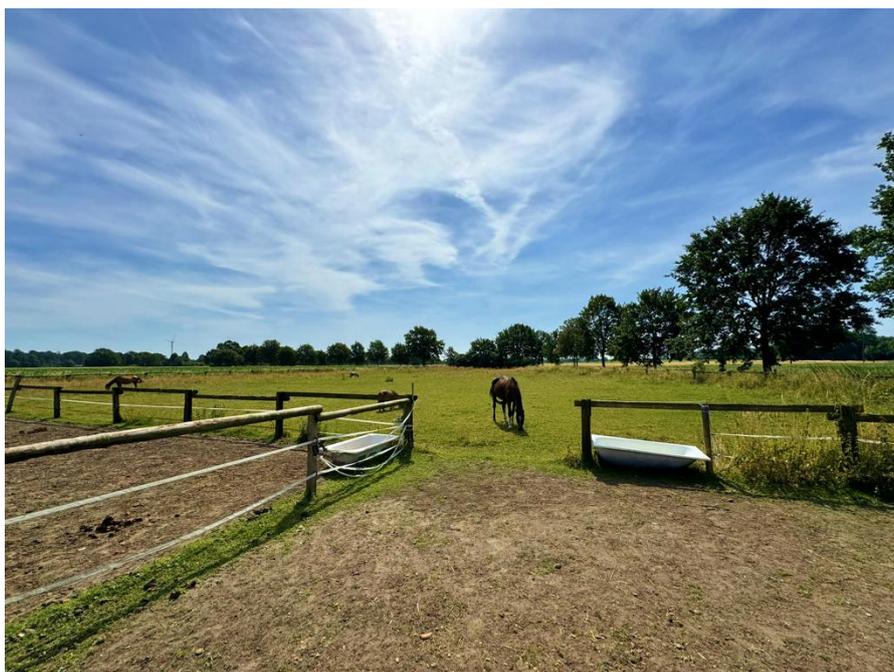
CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



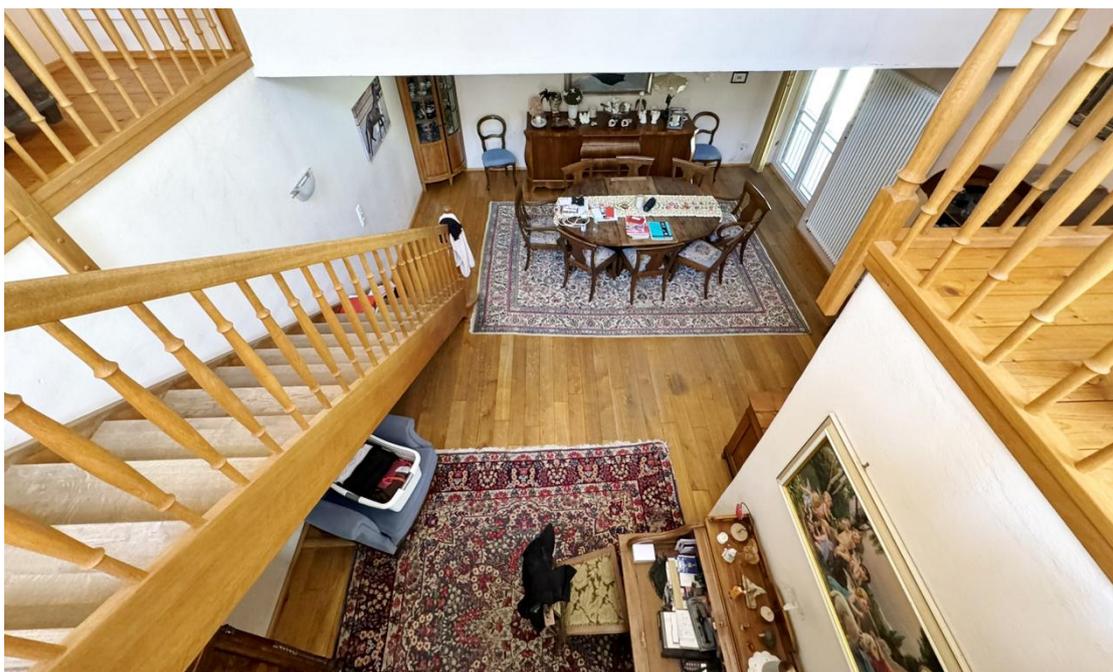
CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Une première impression

Im Jahr 2000 wurde diese Reitanlage grundlegend renoviert zu einem traumhaften Ort für das Leben auf dem Land gestaltet. Das Stallgebäude wurde in Massivbauweise errichtet und erhielt einen komplett neuen Dachstuhl. Die aus Stahl und Hartholz gefertigten Boxen der renommierten Firma Belmann bieten den Pferden eine optimale Unterbringung. Auch die Dächer der wichtigsten Gebäude wurden im Jahr 2000 neu gedeckt. Mit vier Wohneinheiten wurden ideale Voraussetzungen für Familien geschaffen, die das Leben auf einer Reitanlage genießen möchten. Ob für eine große Familie oder für diejenigen, die durch Vermietung zusätzliche Einnahmen erzielen wollen, diese Anlage bietet vielfältige Möglichkeiten. Das gesamte Objekt wurde erweitert, sodass neben dem Stallgebäude auch attraktive und gemütliche Wohnflächen entstanden sind. Die Traumwohnung liegt im Herzen der Reitanlage und dient den Eigentümern als idyllisches Zuhause, in dem sie ihre drei Kinder großgezogen haben. Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und besticht durch zwei integrierte Galerien. Historische Holztreppe und elegante Eichendielenböden verleihen den Räumen eine besondere Eleganz, während die Sprossenfenster perfekt mit den originalen Eichenbalken harmonisieren und eine warme, einladende Atmosphäre schaffen. Der linke Teil, der derzeit von den Eltern im Erdgeschoss bewohnt wird (ca. 96 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup>), wird bei Verkauf freigestellt und sollte noch renoviert werden. Das OG, das sich auf ca. 115 m<sup>2</sup> erstreckt, befindet sich in Teilrenovierung und kann mit geringem Aufwand in eine attraktive Vermietungseinheit oder zusätzlichen Wohnraum für die Eigennutzung umgewandelt werden. Das DG dieses Wohnbereiches bietet zudem eine Ausbaureserve mit weiterem Potenzial. Im hinteren Teil des Grundstücks erwartet Sie ein Garten, den Sie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Zusätzlich gibt es ein separates Appartement von ca. 67 m<sup>2</sup>, das entweder zur Refinanzierung oder für Personal und Gäste genutzt werden kann. Renovierte Wohnungen können zu einer Kaltmiete von ca. 11 Euro/ m<sup>2</sup> vermietet werden, während die Pferdeboxen ohne Service für ca. 280 Euro je Box und Monat vermietet werden können. Insgesamt stehen 10 Boxen zur Verfügung, davon 6 mit Paddock. Weitere Mieteinnahmen können durch die Vermietung von Lagerflächen erzielt werden. Eine Einheit wird derzeit als Seminarraum oder Yogastudio genutzt (ca. 60 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup>), könnte aber auch zu einem schönen Hofladen verwandelt werden. Die Möglichkeiten sind vielfältig und bieten zahlreiche Chancen, diese Reitanlage nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und optimal zu nutzen. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch eine sehr gute, solide und langlebige Bausubstanz aus. Lediglich die Verbreiterung der Dachüberstände sollte gestrichen bzw. der Ortgang und die Holzterrasse erneuert werden. Die an den Reitplatz angrenzende Scheune mit einer Fläche von ca. 80 m<sup>2</sup> ist zum Teil renovierungsbedürftig. Zusätzlich

bietet eine großzügige Remise mit etwa 150 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Fahrzeuge und Geräte. Das ca. 420 m<sup>2</sup> große Stallgebäude ist mit einem großen Schleppdach und Lagerflächen für Stroh und Heu ausgestattet. Durch eine praktische Schmutzschleuse sind sowohl die Einliegerwohnung als auch die Hauptwohneinheit bequem und sauber zu erreichen. Weiter stehen eine gut ausgestattete Sattel- und Deckenkammer sowie eine praktische Waschbox zur Verfügung. Die 10 Boxen im Stallgebäude sind mit verschiebbaren Trennwänden versehen, sodass sie einfach und effizient mit einem Fahrzeug gemistet werden können. Dies sorgt für eine optimale Nutzung des Platzes und erleichtert die Pflege der Tiere. Die Photovoltaikanlagen tragen zu einer nachhaltigen Energieversorgung bei. Die Wasserversorgung erfolgt zuverlässig über ein altes Flussbett auf dem Hof. Eine Ölheizung aus dem Jahr 1998 sorgt zusammen mit zwei gemütlichen Kaminen für behagliche Wärme, eine Solarthermie-Anlage für die Warmwasseraufbereitung. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Enteisungs- und Entkalkungsanlage, die für eine hervorragende Wasserqualität sorgt. Um den Bereich für die Pferde zu erweitern, haben die Eigentümer zusätzlich 6,62 Hektar Grünland für ca. 250 Euro monatlich gepachtet. Der Pachtvertrag mit der Kath. Kirche läuft bis zum 10/2024 und kann voraussichtlich mit einer Neuverpachtung um sechs Jahre übernommen werden. Die Zuwendungsbeträge belaufen sich auf ca. 150 Euro monatlich. Der Reitplatz misst ca. 20 x 40 m und ist mit Kunststoffmatten und Kirchhellener Sand ausgelegt. Für eine mögliche Reithalle von 25 x 40 m liegt ein positiver Bescheid vor, der bei Bedarf erneut eingeholt werden kann. Dieser Hof bietet ein Landleben, wie es sich viele wünschen: hohe Räume, Tennen, modernisierte Gebäude, teilweise autarke Energieversorgung, gute Nachbarschaft und eine ruhige Lage mit weitem Blick in die Umgebung. Eine einmalige Gelegenheit für Pferdeliebhaber und Naturfreunde!

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Détails des commodités

- + Mehrere Wohneinheiten
- + Ausbaupotential
- + Gute Bausubstanz
- + Im Jahr 2000 neu: Stallungen, Dach, Leitungen u. Elektrik teilweise, Fassaden, Dämmung und Fenster
- + Originale Eichenbalken
- + Massivholz-Eichentreppe
- + Lehmputz
- + Dachterrasse mit Weitblick über die Wiesen
- + Photovoltaikanlage
- + Eigene Wasserversorgung
- + Solarthermie-Anlage für Warmwasser
- + Enteisungs- und Entkalkungsanlage
- + Aufzug in der Hauptwohneinheit
- + Ausbaureserve im Dachgeschoss des linken Wohnteils
- + Einliegerwohnung für Mieteinnahmen oder Personal/ Gäste
- + Mieteinnahme Seminarraum/ Yogastudio
- + Möglichkeit der Lagerflächenvermietung
- + 10 Pferdeboxen, 6 mit Paddock
- + Reitplatz ca. 20 x 40 Meter mit Kunststoffmatten und Kirchhellener Sand
- + Sattel- und Deckenkammer
- + Waschbox
- + Stalleinrichtung von Belmann
- + Remise ca. 150 m<sup>2</sup>
- + Scheune ca. 80 m<sup>2</sup>
- + Offenstall

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Ahlen liegt im westfälischen Münsterland im Norden von Nordrhein-Westfalen und ist die größte sowie wirtschaftlich bedeutendste Stadt im Kreis Warendorf. Als mittlere kreisangehörige Stadt im Regierungsbezirk Münster setzt sich Ahlen aus der Kernstadt und den dörflich geprägten Ortsteilen Dolberg, Vorhelm sowie mehreren Bauerschaften zusammen. In Vorhelm leben etwa 4.000 der insgesamt 53.000 Einwohner Ahlens. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Lage, nahe den Ortschaften Vorhelm und Tönnishäuschen. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Restaurants und eine Apotheke in Vorhelm und Tönnishäuschen in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Zudem findet zweimal wöchentlich ein gut bestückter Wochenmarkt in Ahlen statt. Ahlen bietet mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, Gymnasien, Gesamtschulen, Förderschulen und berufsbildende Schulen. Sport und ein ausgeprägtes Vereinsleben sind hier sehr präsent und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Auch für Ruhesuchende sowie Kulturinteressierte hält Ahlen ein vielfältiges Angebot bereit. Dank der nahegelegenen Autobahnen A1 und A2 sind Städte wie Münster, das Ruhrgebiet und Ostwestfalen schnell erreichbar. Nach Münster sind es mit dem Auto beispielsweise nur 45 Minuten, zum Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) 50 Minuten. Genauso schnell ist Dortmund und Bielefeld zu erreichen, der Flughafen Paderborn/Lippstadt liegt etwa eine Autostunde entfernt. In die Innenstadt von Ahlen fährt man mit dem Auto lediglich 15 Minuten und zur Kreisstadt Warendorf sind es 20 Minuten. Vom Bahnhof in Ahlen sind unter anderem die Städte Münster, Hamm, Bielefeld, Dortmund, Düsseldorf und Köln direkt anzufahren. Wer sich für Ahlen als Wohn- und Arbeitsort entscheidet, hat dafür gute Gründe – Arbeitsplatzangebote bei Weltmarktführern bis hin zu jungen, aufstrebenden Unternehmen. Zu den bekanntesten Unternehmen in Ahlen gehören die Franz Kaldewei GmbH & Co. KG, einer der größten Badewannenproduzenten der Welt sowie die LR Health & Beauty Systems. Zu den namhaften Unternehmen der Region gehört weiter die Winkelmann-Gruppe mit über 2.300 Mitarbeitern.

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 64.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24264100 - 59227 Ahlen / Vorhelm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)