

## Wohnen, wo das Herz schlägt.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Meike Frieling**

Gerichtsstr. 18  
59227 Ahlen  
Telefon: 02382 9818-28158

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Garage / Stellplatz
- Keller

### IHR OBJEKT

Wallstraße 48  
59227 Ahlen

Zimmer	2
Wohnfläche ca.	57 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 4
Bezugsfrei ab	01.11.2025

Kaltmiete	562,00 €
+ Nebenkosten	120,00 €
inkl. Heizkosten	74,00 €
Gesamtmiete	756,00 €
Kaution	1.686 €

Expose-Nr.	426-2-M
------------	---------



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: E
- Heizungsart: Zentralheizung
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTDESCHEIBUNG

- 2007 fertiggestelltes 12-Familienhaus mit hervorragender Ausstattung.
- Ruhiges Mehrfamilienhaus
- Parkplätze am Haus können separat angemietet werden
- Das Objekt befindet sich in einem verkehrsberuhigten Bereich

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „426-2-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Das Grundstück liegt am Rand des historischen Stadtkerns im Bereich des ehem. nördlichen Stadtwalls. Hier werden in Idealerweise zwei Standortvorteile kombiniert. Wohnen in City-Lage, im Herzen der Stadt, in dennoch ruhiger Wohnlage mit Blick ins Grüne, der Stadtpark ist fußläufig zu erreichen. Der Marienplatz sowie der Marktplatz sind nur 400 m entfernt. Verkehrsanbindung: - Stadtbuss ab Bahnhof in alle Richtungen, 10 Min. - Autobahn A2, Auffahrt Hamm-Uentrop, 20 Min. - Autobahn A1, Auffahrt Hamm-Bockum/Werne, 20 Min. Kindergärten/Schulen: - Marienkindergarten, 2 Gehminuten - städt. Realschule, 5 Gehminuten - Bischh. Gymnasium, 10 Gehminuten - Mariengrundschule, 1 Gehminute Einkaufsmöglichkeiten: Alle Dinge des täglichen Bedarfs können in der Fußgängerzone eingekauft werden.

## WOHNUNGS-AUSSTATTUNG

- Parkettboden in allen Wohn-/ Schlafräumen
- helles freundliches und barrierefreies Bad mit Dusche
- TV Gegensprechanlage
- Aufzug
- ebenerdiger Zugang zum Haus/Wohnung
- großzügiger Kellerraum

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



Straßenansicht



Rückansicht



Seitenansicht



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Marienschule	69 m
Marienschule	69 m
Katholischer Kindergarten St.Marien	99 m
Friseurakademie Fiol Thormann	475 m
Therese-Münsterteicher-Gesamtschule	476 m
... und 14 weitere	

### Auto und Verkehr

Zentrum Lackreparatur	259 m
Autoteile A2	570 m
Q1 Tankstelle	595 m
Q1 Tankstelle	595 m
Ahlen, Weststr.	600 m
... und 12 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Dr. med. Andreas Völker	74 m
Praxis Dr. med. Hans-Georg Pape   Ahlen	243 m
Podologie Fischer Ahlen/ medizinische Fußpflege	247 m
Herr Dr. med. Markus Niesmann	257 m
Zahnärztin Christina Franke	262 m
... und 92 weitere	

### Sonstiges

Grünberg - Bürobedarf & Kommunikationstechnik	85 m
Deutsche Post Filiale 457	85 m
Tabakino	277 m
Deutsche Post Filiale 638	279 m
Sparkasse Münsterland Ost - Geldautomat	576 m
... und 9 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Geisthövel 2.0. Veranstaltungsort	202 m
Saigon Sushi Ahlen	237 m
Oksana Schafer Studio	250 m
Büdchenliebe Ahlen	254 m
Büdchenliebe Ahlen	254 m
... und 93 weitere	

### Einkaufen

Bäckerei Zimmermeier GmbH Co. KG	207 m
Kiosk 59 Lebensmittel/Kiosk	263 m
Café Balkan Bäckerei	380 m
Bäckerei Wilhelm Middelberg GmbH	434 m
Bäckerei Büsch	530 m
... und 13 weitere	