



**WOHNEN AM MARIENPLATZ**

## WOHNEN AM MARIENPLATZ IN AHLEN

Der Marienplatz ist mehr als nur ein zentraler Ort - er ist das historische Herz von Ahlen. Hier pulsiert die Geschichte der Stadt, und Sie können den Charme vergangener Epochen in den alten Gebäuden und Kopfsteinpflasterstraßen erleben. Die Gegend ist von Gebäuden mit traditioneller Fachwerkarchitektur und historischem Flair gesäumt, die eine einladende und gemütliche Atmosphäre schaffen. Die Lage in der Innenstadt bietet Ihnen eine optimale Anbindung an Versorgung in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Schulen, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel. Somit haben Sie alles, was Sie brauchen, direkt vor Ihrer Haustür.

### Herbst 2024

Das moderne Gebäude besteht aus einer kleinen Gewerbeeinheit mit ca. 47 m<sup>2</sup> und 11 attraktiven Wohnungen mit Wohnflächen von ca. 65m<sup>2</sup> bis ca. 89m<sup>2</sup>. Das Gebäude verfügt über barrierefreie Zugänge zu allen Wohnungen über einen komfortablen Aufzug. Ein besonderer Wert wurde auf die hohe Energieeffizienz gelegt. Das Bauvorhaben wird nach den Vorgaben der KfW für den klimafreundlichen Neubau errichtet. Dieser energetische Standard ermöglicht die Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme 297, 298 oder 300 für Familien unter den aktuell geltenden Konditionen und Förderbestimmungen. Dadurch können Darlehen zu besonders günstigen Zinskonditionen in Anspruch genommen werden.



## AHLEN HAT MEHR ZU BIETEN

### 1 Wohnen am Marienplatz

### 2 Marktplatz

Der Marktplatz bildet das historische und kulturelle Zentrum von Ahlen. Gesäumt wird der Platz durch viele alte Gebäude. Jeden Mittwoch und Samstag findet hier der Wochenmarkt statt, auf dem Landwirte und Händler ihre Erzeugnisse lokal anbieten.

### 3 Weststraße/Oststraße

Die Weststraße und die Oststraße in Ahlen sind beliebte Einkaufsstraßen mit einer Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Boutiquen. Hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten zum Einkaufen und Bummeln.

### 4 Stadtpark Ahlen

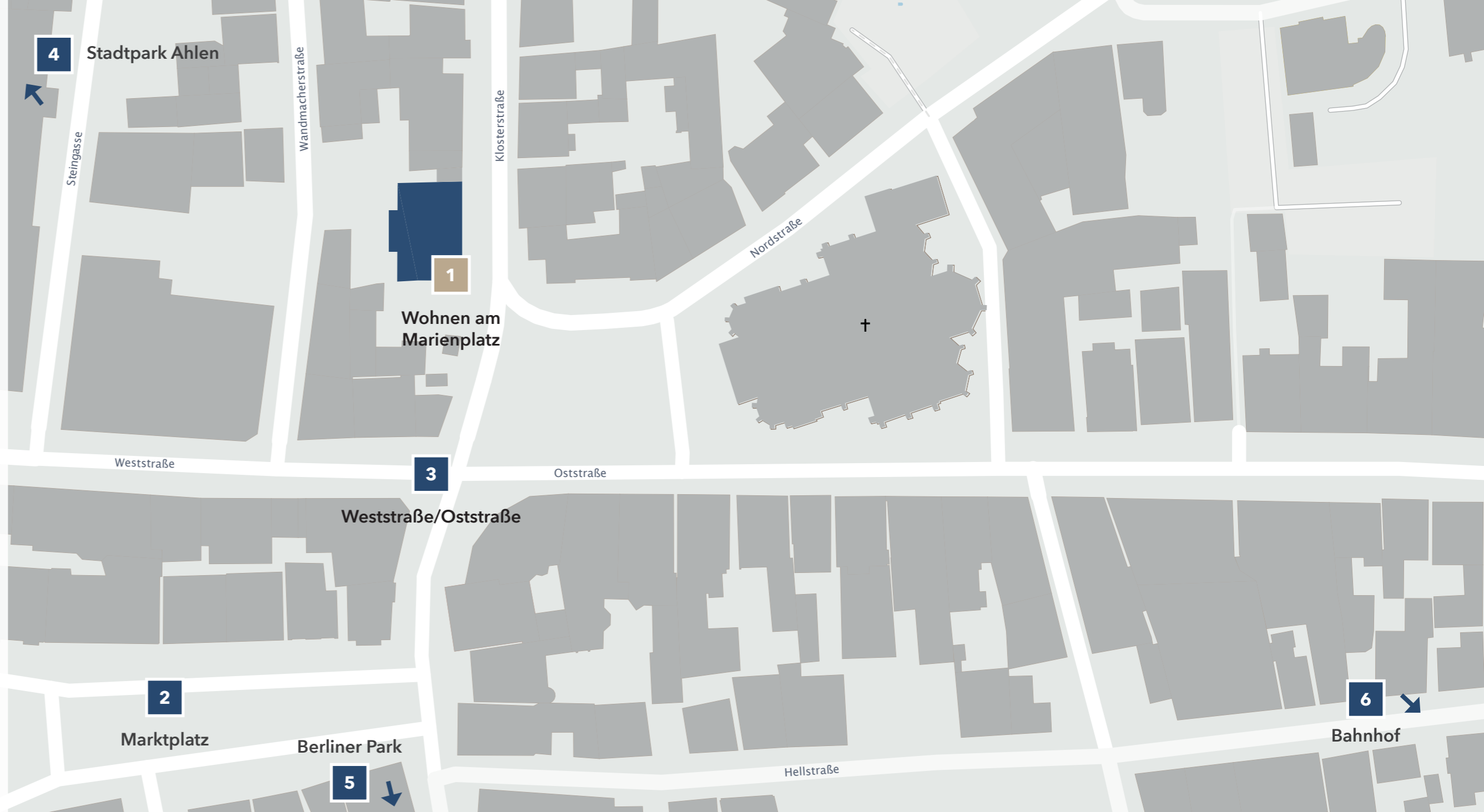
Der 2022 erneuerte Stadtpark bietet einen echten Naturerlebnisraum für die Stadt Ahlen. Neben gepflegten Grünflächen sind hier Picknickplätze, Spielplätze und eine Bühne für Veranstaltungen entstanden.

### 5 Berliner Park

Der Berliner Park ist ideal für alle Sportbegeisterten und wurde kürzlich erneuert. Hier erwarten Sie Beachvolleyballfeldern, ein Fußballkäfig, eine Mountainbike-Anlage und viele weitere Highlights.

### 6 Bahnhof

Die Nähe zum Bahnhof ist sicherlich ein großer Vorteil für Pendler und diejenigen, die die öffentlichen Verkehrsmittel in Anspruch nehmen möchten.



## GEHOBENE AUSSTATTUNG FÜR HOHE ANSPRÜCHE



Photovoltaikanlage  
inkl. Batteriespeicher  
zur Energiegewinnung



Attraktiv  
geschnittene  
Grundrisse



Wohnungs-  
größen von ca.  
65 bis 89 m<sup>2</sup>



Großzügige  
Balkon- und  
Terrassen-  
bereiche



Zeitgemäße Fuß-  
bodenheizung  
für wohlige  
Wärme



Elektrische  
Rolläden



Doppelschalige  
Treppenhaus-  
und Wohnungs-  
trennwände



Barrierefreies  
erreichen aller  
Wohnungen  
durch die  
Aufzugsanlagen



Perfekte  
Zugangskontrolle  
zum Haus durch  
Videogegen-  
sprechanlage



Stellplätze



Fahrradabstell-  
möglichkeiten



Förderprogramm  
KFN  
Effizienzhaus -  
Stufe 40

WOHNEN AM MARIENPLATZ  
**ANSICHTEN**



**Ansicht**  
Klosterstraße

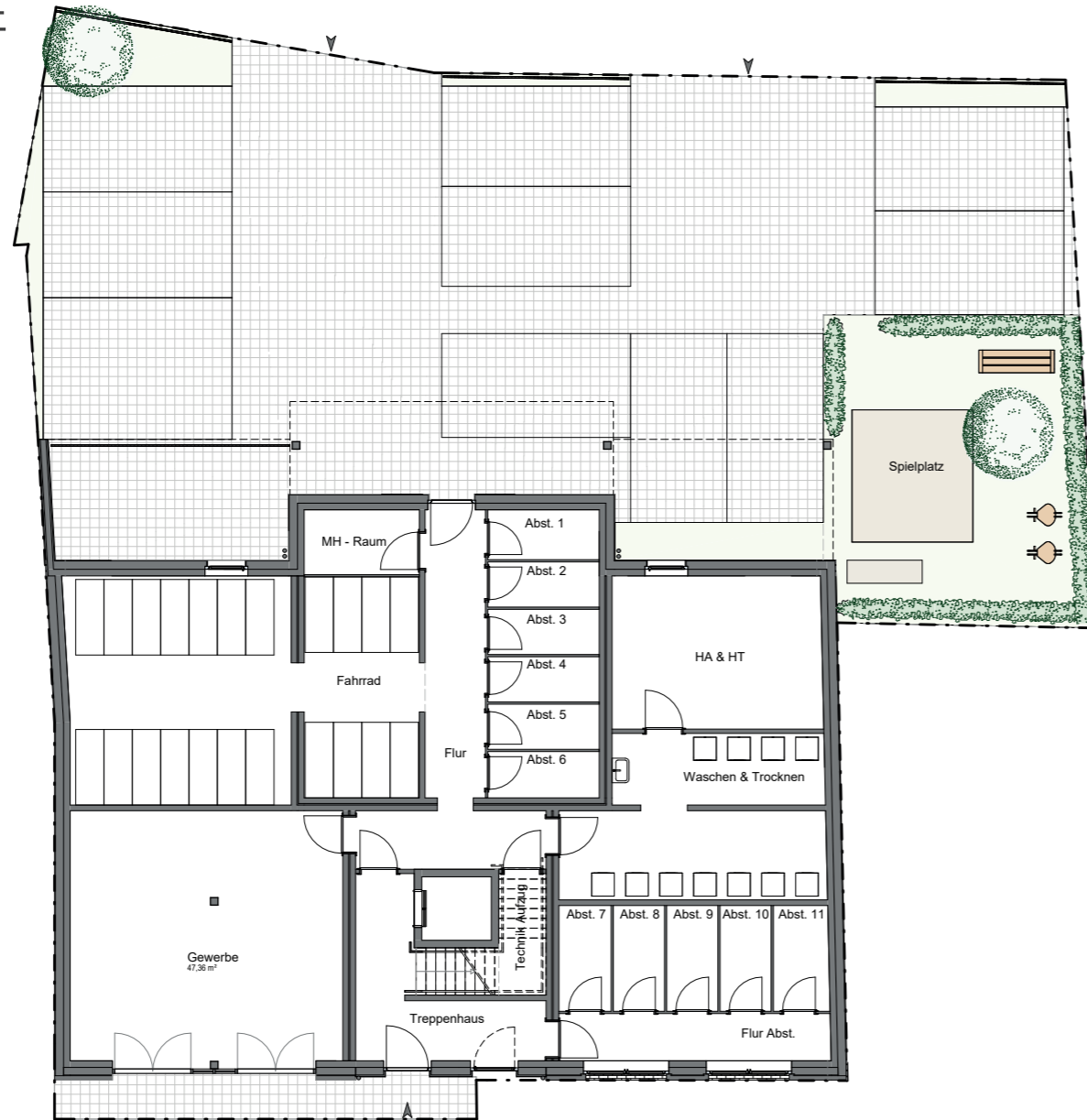


**Ansicht**  
Wandmacherstiege

## GRUNDRISS UND NUTZFLÄCHE GRUNDRISS ERDGESCHOSS

**1 Gewerbe**  
Gewerbefläche **47,36 m<sup>2</sup>**

Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 1 - 3 | 1. OBERGESCHOSS

**1. Wohnung**

Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,06 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	35,58 m <sup>2</sup>
Diele	7,34 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	10,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	9,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,15 m<sup>2</sup></b>

Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 1 - 3 | 1. OBERGESCHOSS

### 2. Wohnung

Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	27,85 m <sup>2</sup>
Diele	3,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	8,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,39 m<sup>2</sup></b>

Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 1 - 3 | 1. OBERGESCHOSS

### 3. Wohnung

Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,89 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	33,51 m <sup>2</sup>
Diele	7,28 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	13,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,32 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	8,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,49 m<sup>2</sup></b>

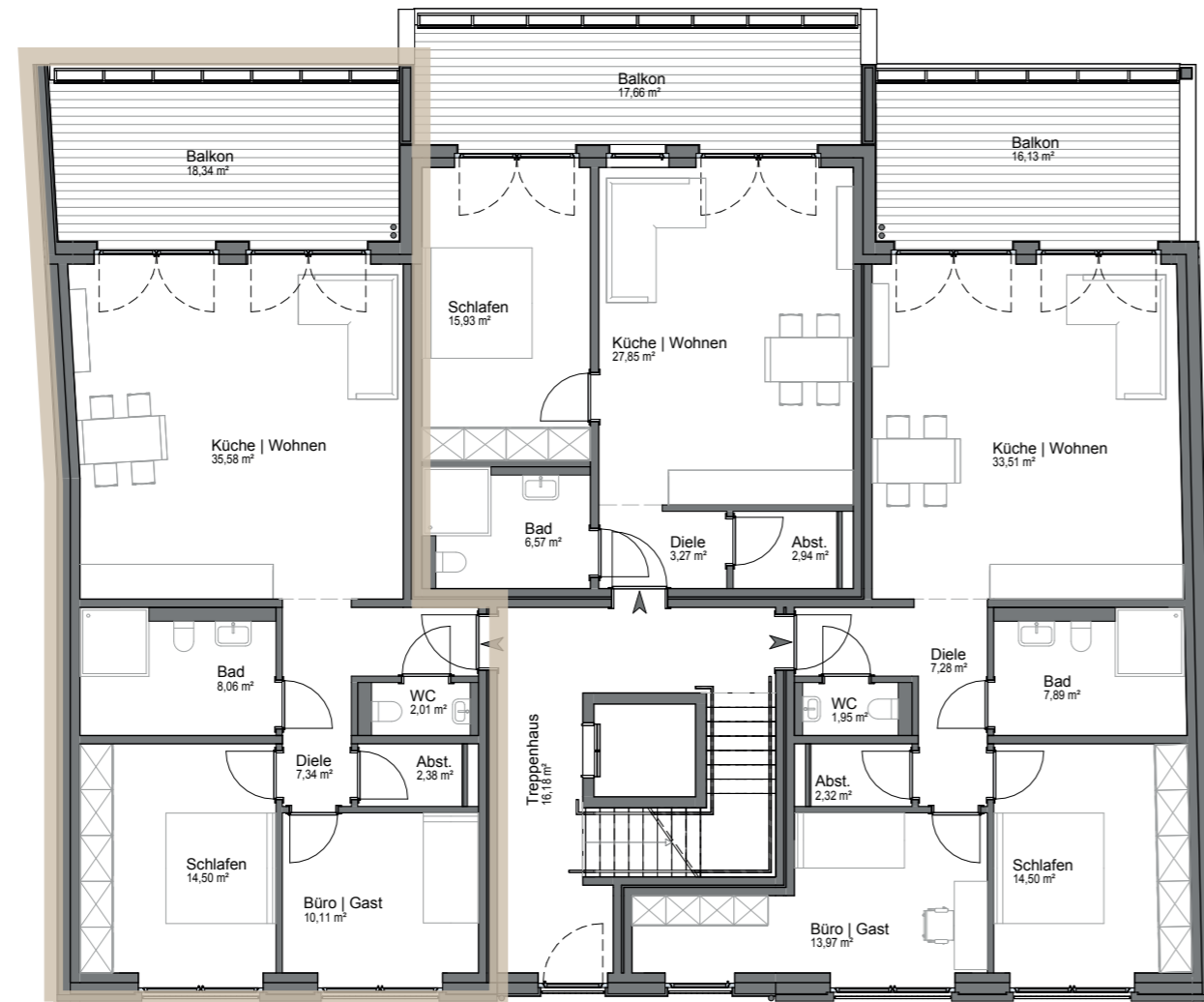
Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 4 - 6 | 2. OBERGESCHOSS

4. Wohnung	
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,06 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	35,58 m <sup>2</sup>
Diele	7,34 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	10,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	9,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,15 m<sup>2</sup></b>

Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 4 - 6 | 2. OBERGESCHOSS

5. Wohnung	
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	27,85 m <sup>2</sup>
Diele	3,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	8,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,39 m<sup>2</sup></b>

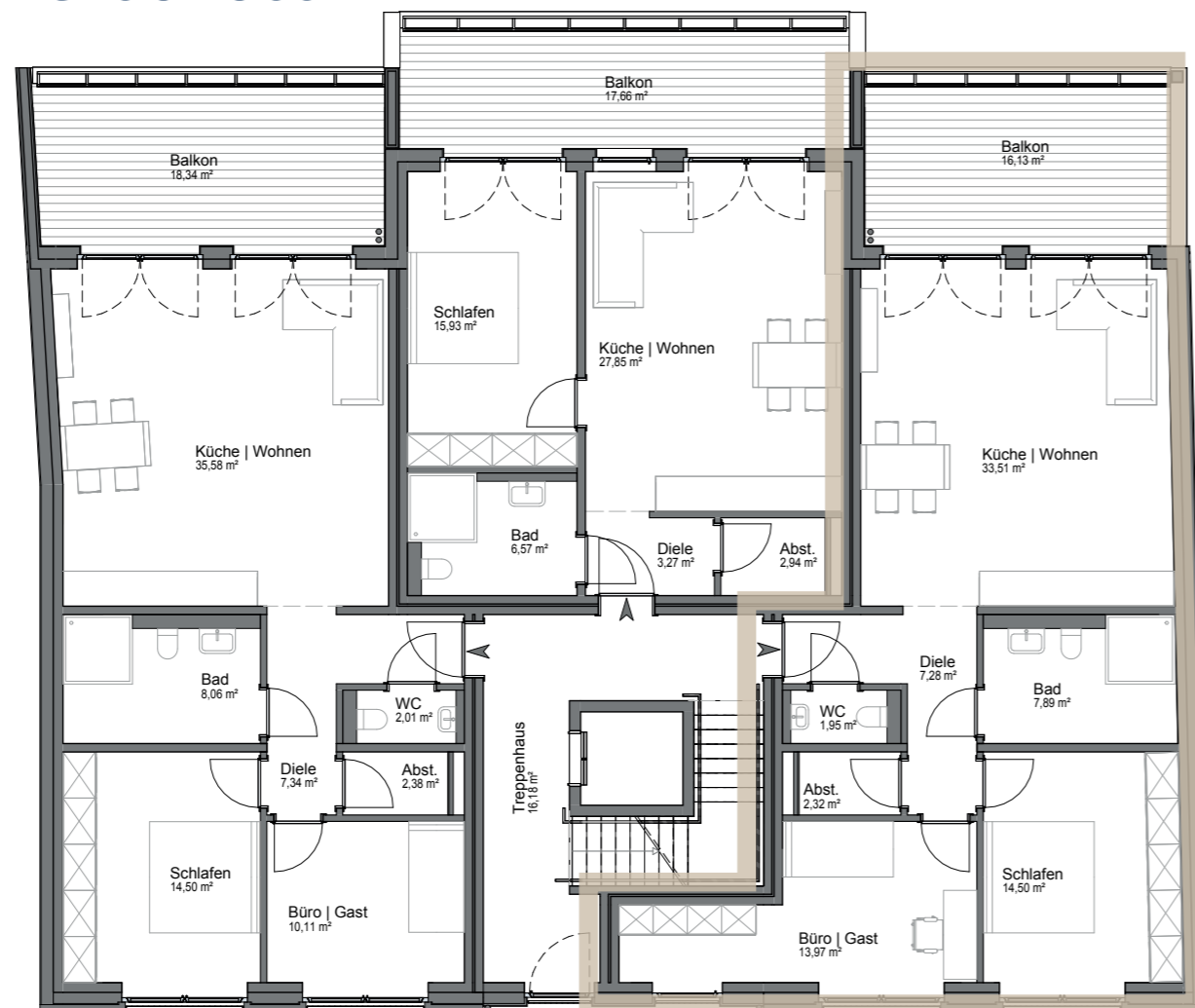
Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 4 - 6 | 2. OBERGESCHOSS

<b>6. Wohnung</b>	
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,89 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	33,51 m <sup>2</sup>
Diele	7,28 m <sup>2</sup>
Gast/Büro	13,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,32 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	8,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,49 m<sup>2</sup></b>

Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 7 - 9 | 3. OBERGESCHOSS

<b>7. Wohnung</b>	
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	8,06 m <sup>2</sup>
WC	2,01 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	35,58 m <sup>2</sup>
Diele	7,34 m <sup>2</sup>
Büro/Gast	10,11 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	9,17 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,15 m<sup>2</sup></b>

Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 7 - 9 | 3. OBERGESCHOSS

<b>8. Wohnung</b>	
Schlafen	15,93 m <sup>2</sup>
Bad	6,57 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	27,85 m <sup>2</sup>
Diele	3,27 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,94 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	8,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,39 m<sup>2</sup></b>

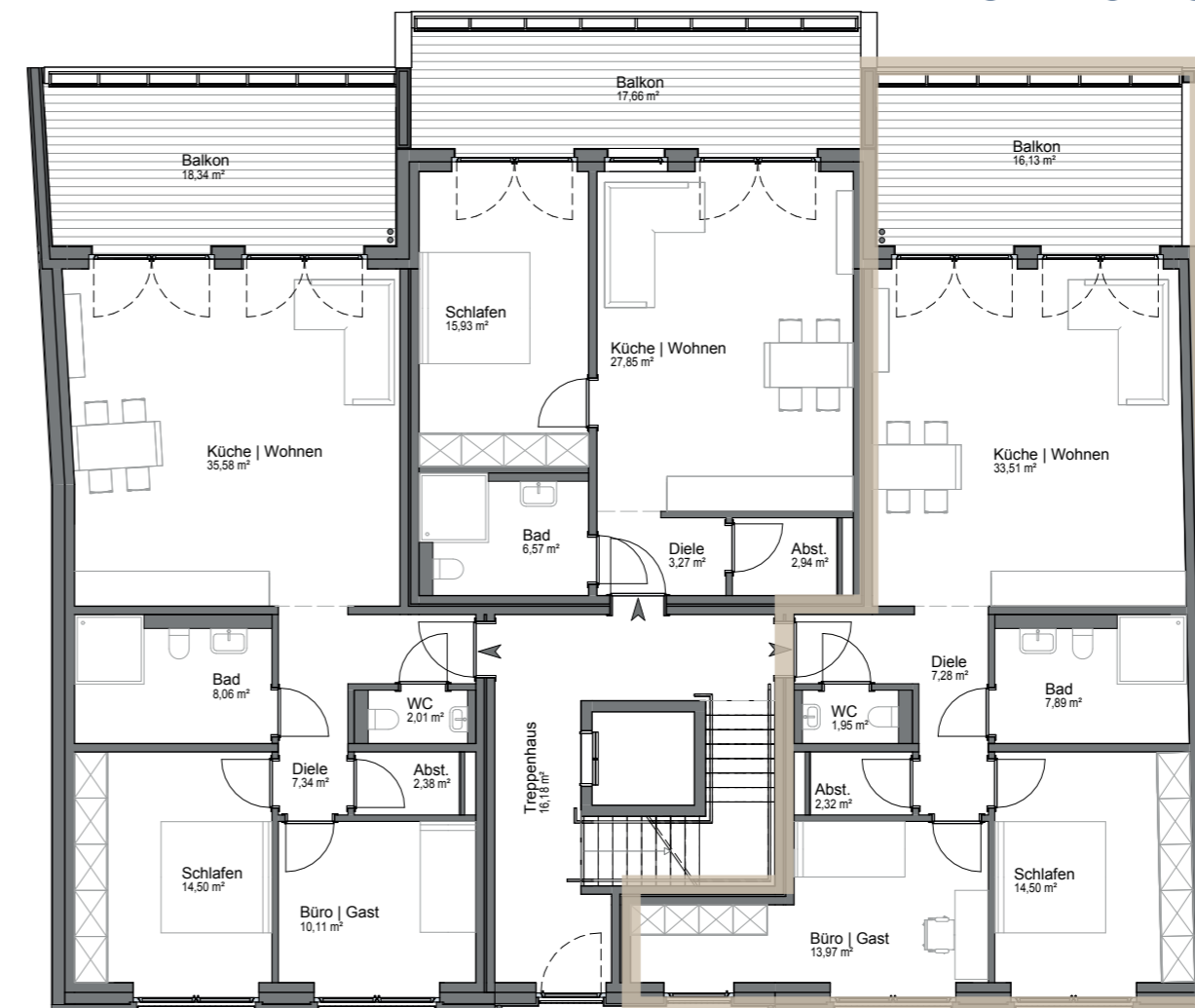
Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHE WOHNUNGEN 7 - 9 | 3. OBERGESCHOSS

<b>9. Wohnung</b>	
Schlafen	14,50 m <sup>2</sup>
Bad	7,89 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	33,51 m <sup>2</sup>
Diele	7,28 m <sup>2</sup>
Gast/Büro	13,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,32 m <sup>2</sup>
Balkon 1/2	8,07 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>89,49 m<sup>2</sup></b>

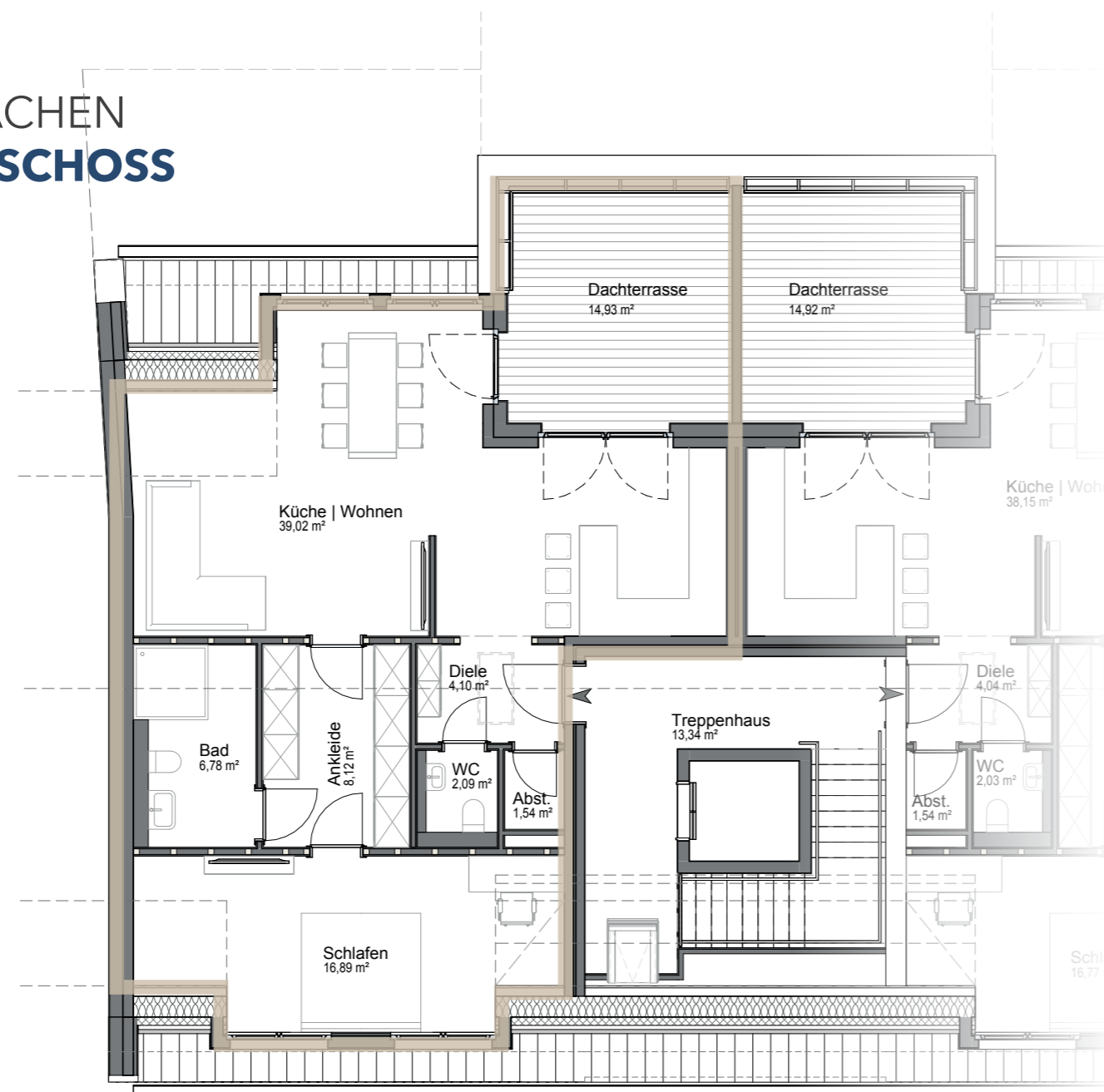
Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHEN WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS

<b>10. Wohnung</b>	
Schlafen 1	7,47 m <sup>2</sup>
Schlafen 2	8,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	39,02 m <sup>2</sup>
Diele	4,10 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,54 m <sup>2</sup>
WC	2,09 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,12 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2	7,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>85,55 m<sup>2</sup></b>

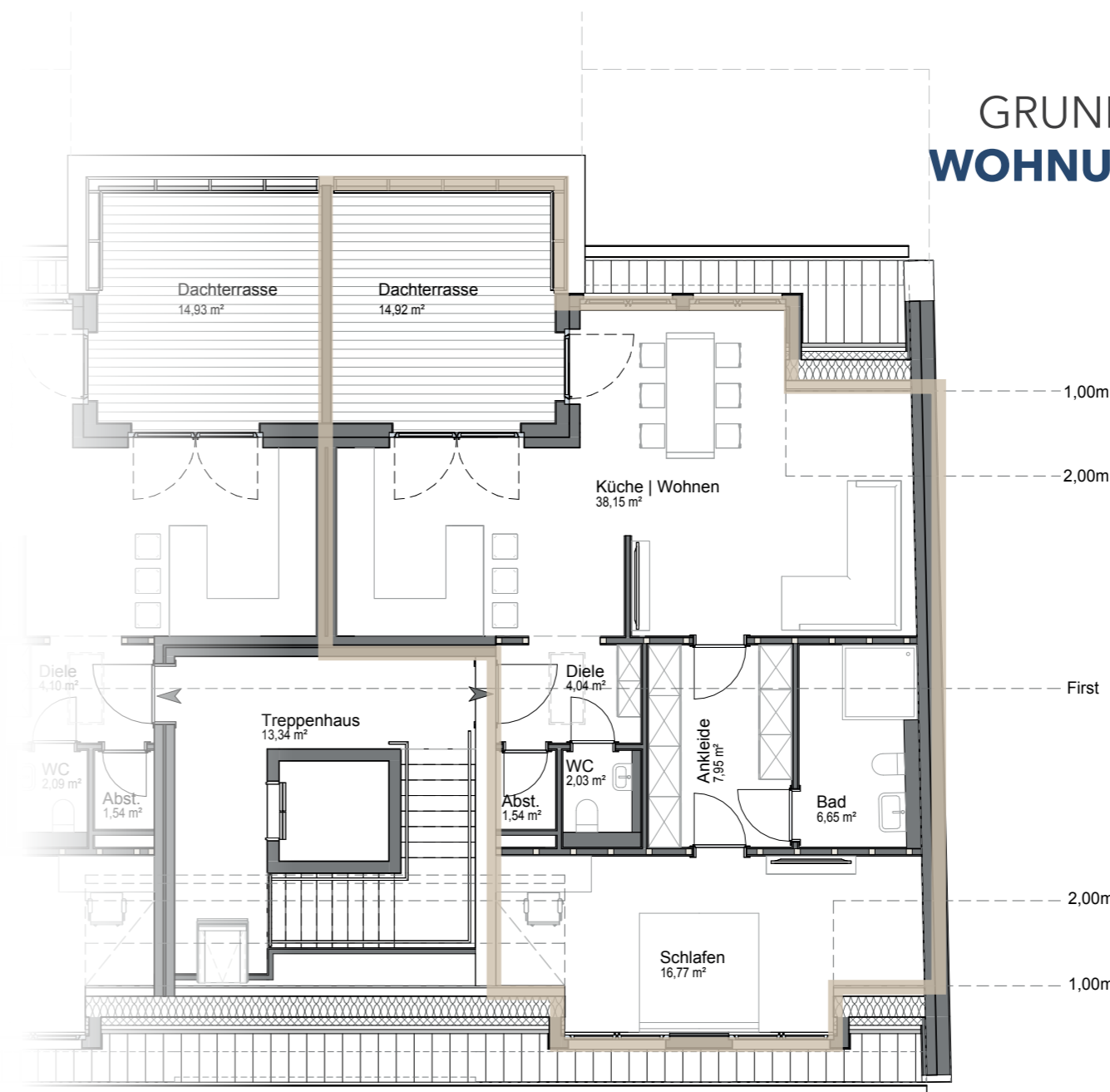
Preis auf Anfrage



## GRUNDRISS UND WOHNFLÄCHEN WOHNUNGEN IM DACHGESCHOSS

<b>11. Wohnung</b>	
Schlafen	16,77 m <sup>2</sup>
Bad	6,65 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	38,15 m <sup>2</sup>
Diele	4,04 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,54 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,95 m <sup>2</sup>
WC	2,03 m <sup>2</sup>
Dachterrasse 1/2	7,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>84,59 m<sup>2</sup></b>

Preis auf Anfrage



## AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

### Das Grundstück

Das Grundstück ist als Kaufgrundstück im Festpreis enthalten. Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze (Wasser, Strom, Telefon) sowie an die öffentliche Schmutz- und Regenentwässerung sind berücksichtigt.

### Die Planung

Sämtliche Planungsleistungen inklusive der statischen Berechnung, Genehmigungskosten, behördliche Abnahmen und Prüfungen sind im Leistungspaket enthalten. Die Fachplanungen zum Schall- und Wärmeschutz garantieren Ihnen somit einen optimierten Wohnkomfort.

### Das Bauwerk

#### Energetischer Standard

Das Bauvorhaben wird nach den Vorgaben der KfW für den klimafreundlichen Neubau (EH 40) errichtet. Dieser energetische Standard ermöglicht die Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme 297, 298 oder 300 für Familien unter den aktuell geltenden Konditionen und Förderbestimmungen. (Stand: 10.11.2023)

### Gründung

Die Gründung des Baukörpers entspricht den statischen Berechnungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Bodengutachters.

### Erdgeschoss - Kellerersatzräume

Die Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Die nichttragenden Wände der Abstellräume und der Raum für die Mobilitätshilfen werden mit einer offenen Holz- oder Stahl-Wand-System abgetrennt.

### Decken

Die Geschossdecken über dem Erd-, 1. Ober-, 2. Ober und 3. Obergeschoss werden als Stahlbetondecken in statisch erforderlicher Stärke erstellt, jedoch in einer Stärke von mindestens 22 cm zur Optimierung des Schallschutzes.

### Außenwände

Die Gebäudeansicht zum Marienplatz wird im linken und rechten Teilereich mit einer Klinkerfassade und mittig im Bereich des Treppenhauses mit Fassadentafeln ausgeführt. Die hintere Gebäudeansicht erhält im Erdgeschoss eine Klinkerfassade, sowie im 1.-3. Obergeschoss eine Putzfassade mit zusätzlichem Endanstrich. Die Gebäudeabschlusswände der Giebelseiten erhalten ebenfalls eine Putzoberfläche mit Endanstrich. Das tragende Mauerwerk besteht aus Kalksandstein, hierauf wird

die erforderliche Dämmschicht aus Mineralfaserdämmplatten bzw. Hartschaum aufgebracht.

### Innenwände

Die Innenwände der Wohnungen werden in massiver Bauweise gemäß der geprüften Statik aus Kalksandstein erstellt. Im Dachgeschoss werden die tragenden Wände alternativ aus einer Holzrahmenbau-Wand erstellt. Die Wohnungstrennwände und Treppenhausewände werden zur Verbesserung des Schallschutzes in zweischaliger Bauweise mit Trennfuge ausgeführt.

### Treppenhaus

Die Treppen bestehen aus Stahlbetontreppenläufen gemäß geprüfter Statik. Der Hydraulik-Aufzug verbindet sämtliche Geschosse vom Erd- bis zum Dachgeschoss. Die Eingangsanlage wird als Aluminiumkonstruktion aus wärmegeprägten Profilen mit Isolierverglasung erstellt. Jeder Gebäudeeingang ist mit einem massiven Vordach ausgestattet. Sämtliche Malerarbeiten des Treppenhauses wie z.B. die Wandbekleidung mit Glasfasergewebe und Anstrich sind enthalten.

### Dach

Das geneigte Dach des Gebäudes wird als Holzkonstruktion in statisch erforderlicher Stärke erstellt. Die Dachabdichtung der Flachdächer erfolgt mittels Dachfolien. Die Oberflächen der geneigten Dachflächen werden mit einem Dachstein ausgestattet.

### Freiflächen

Die Gestaltung der Außenanlagen im Bereich der Gemeinschaftsflächen, bestehend aus den Park-, Wege- und Grünflächen ist enthalten.

### Die Wohnungen

#### Fenster

Die Fenster werden als Kunststofffenster ausgeführt.

Außenseitig grau foliert, Farbton nach Angabe der Bauleitung innenseitig Farbe: weiß

Die gewählte dreifache Wärmeschutzverglasung erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes sowie den Vorgaben des EH 40.

Alle Fensterelemente der Wohnungen erhalten Rollläden mit elektrischen Antrieben.

Bei einem Fenster pro Wohnung wird zur Sicherstellung des baurechtlich erforderlichen Rettungsweges der E-Antrieb durch einen manuellen Gurtwickler ersetzt.

Die Fensterbänke bestehen innen aus Werkstein, bzw. Fliesenbelag, außen aus Naturstein und Aluminium.

#### Wände

Die massiven Wandflächen im Bereich der Wohnungen erhalten einen Gipsmaschinenputz einschließlich aller erforderlichen Nachputzarbeiten. Die weiteren Maler- und Tapezierarbeiten werden von Ihnen individuell erstellt.

### **Böden**

Der Estrich wird in den Geschossen in schwimmender Ausführung mit den erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmungen eingebaut. Für die Bodenbeläge, außer Bad und Gäste-WC, stehen Ihnen verschiedene, nach Ökobilanz zertifizierte Materialien wie z.B. Laminat, Linoleum oder Designböden zur persönlichen Auswahl.

### **Plattierung**

Die Böden in den Räumen Bad und Gäste-WC werden mit Bodenfliesen belegt. Die Wandflächen im Bad und WC gestalten wir, nach Ihren Wünschen, in einer Kombination aus Putz- und Fliesenflächen – malerfertig. Fliesen in den verschiedenen Größen, Formen und Farben stehen Ihnen zur Auswahl.

### **Innentüren**

Die Wohnungseingangstür wird schallgedämmt mit Mehrfachverriegelung und Türspion eingebaut. Die Innentüren werden als Fertigtürelemente mit Umfassungszargen eingebaut.

### **Balkon - Terrasse**

Die Balkone und Dachterrassen der Wohnungen erhalten einen Plattenbelag mit erforderlichem Unterbau. Die Terrassen im Erdgeschoss werden mit Rechteckpflaster belegt.

### **Heizung und Warmwasser**

Die Beheizung des Gebäudes und die Vorerwärmung des Warmwassers erfolgt zentral mittels einer gasunabhängigen Luftwärmepumpenanlage, welche weitestgehend über eine Photovoltaik-Anlagen mit Strom versorgt wird. Der energetische Standard wird gemäß den aktuell geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Eine gewünschte Nacherhitzung des Warmwassers erfolgt durch einen individuell regelbaren elektrischen Durchlauferhitzer in der Übergabestation ihrer Wohnung. Sie bestimmen somit individuell ihren Energieverbrauch und damit die Kosten der Warmwasserbereitung. Die Verbrauchseinheiten von Kaltwasser-, Warmwasser- und Heizleistung werden durch elektronische Wärmemengenzähler im Bereich der Wohnungen ermittelt.

### **Sanitärausstattung**

Die Ausstattung der Bäder und WC-Räume erfolgt mit Sanitärobjekten des Herstellers Geberit. Im Bad sind ein Waschtisch, eine wandhängende WC-Anlage, sowie eine bodengleich geflieste Duschanlage vorgesehen. Das Gäste-WC erhält einen Waschtisch und eine wandhängende WC-Anlage. Als Armaturen sind verchromte Einhebelmischer und Brausebatterien mit Thermostat des Herstellers Grohe vorgesehen. Die Küche erhält einen

Kalt- und Warmwasseranschluss. Im Waschkeller sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner geplant.

### **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation planen wir entsprechend den gültigen DIN-Normen und VDE - Richtlinien. Die Ausstattung der einzelnen Räume, wie z.B. einer Video-Sprechanlage im Dielenbereich, finden Sie in der speziellen Baubeschreibung Ihrer Wohnung.

### **Energieerzeugung**

Das Gebäude wird gem. den Anforderungen der Wärmeschutzberechnung mit einer PV-Anlage ausgestattet. Der gewonnene Strom wird primär für den Betrieb der Wärmepumpe genutzt. Weitere, nicht durch die Wärmepumpe abgerufener Strom, wird dem Gebäude zu Verfügung gestellt.

### **Gewährleistung**

Wir garantieren Ihnen im Notarvertrag eine Gewährleistung nach gesetzlichen Bestimmungen von 5 Jahren.

### **Sonderwünsche**

Ihre individuellen Wünsche besprechen Sie mit unserer Kundenbetreuung, hier stehen Ihnen Fachleute bei allen technischen Fragen zur Seite. Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne!

### **Im Festpreis nicht enthaltene Kosten bzw. Leistungen**

- Notarkosten
- Finanzierungskosten
- Grunderwerbsteuer
- Maler- und Tapezierarbeiten der Wohnungen (außer Bad und Gäste-WC)
- PKW-Stellplätze im Hof / Fahrradabstellplätze im abschließbaren Erdgeschoss, siehe separate Preisliste

### **Verkaufsunterlagen**

Abbildungen, Zeichnungen und Beschreibungen haben wir für Sie mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Natürlich können wir hier nur die wichtigsten Punkte zu Ihrer Wohnung zusammentragen. Sie erhalten eine ausführliche Baubeschreibung für Ihre Immobilie bei Ihrer persönlichen Kundenberatung. Aus den Anforderungen der Behörden und Versorgungsträger können sich eventuell noch Änderungen ergeben. Alle Maße, Berechnungen und Aufstellungen im Prospekt sind circa - Angaben. Die Möbeldarstellung in den Grundrissen dient nur als Einrichtungsvorschlag und gehört nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungen im Bad bzw. im Gäste-WC sind in der Darstellung nicht verbindlich, gehören aber zu unseren Leistungen. Bildliche Darstellungen im Prospekt sind nur beispielhaft und somit kein Vertragsbestandteil. Alle Angebote, Darstellungen und Berechnungen im Prospekt entsprechen dem Informationsstand von Juni 2023, sowie den zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen und sonstigen Vorschriften und Bestimmungen.

## STARKE PARTNER STARKES FUNDAMENT

### **Kupfernagel Immobilien, Ahlen**

Eine solide Immobilienfinanzierung ist von entscheidender Bedeutung, wenn Sie den Kauf einer Immobilie in Erwägung ziehen. Wir wissen, dass dies eine bedeutende und wichtige Entscheidung ist. Deshalb stehen wir Ihnen zur Seite, um die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten zu erläutern und Ihnen bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Bei uns erhalten Sie professionelle und umfassende Beratung.

Kontaktieren Sie uns noch heute, damit wir Sie in allen Fragen rund um die Immobilienvermittlung und -finanzierung unterstützen können. Bei Kupfernagel Immobilien in Ahlen sind Sie in besten Händen. Wir freuen uns darauf, Ihnen zu helfen, Ihr Immobilienziel zu erreichen.

**Gemeinsam mit der G&K Wohnungsbau GmbH sind wir Ihre Partner in der Immobilien-Branche!**

**Kupfernagel**  
Immobilien

## IHRE ANSPRECHPARTNER WIR FREUEN UNS AUF SIE!



**Dietmar Kupfernagel**

Tel.: 02382 / 803489

Mail: [info@kupfernagel-immobilien.de](mailto:info@kupfernagel-immobilien.de)



**Andreas Döpmeier**

Tel.: 02382 / 803489

Mail: [a.duepmeier@kupfernagel-immobilien.de](mailto:a.duepmeier@kupfernagel-immobilien.de)



**G&K Wohnungsbau GmbH**

Menzelstr. 92, 59227 Ahlen · Tel. 02382 803489

[info@gk-wohnen.de](mailto:info@gk-wohnen.de) · [www.gk-wohnen.de](http://www.gk-wohnen.de)



**GK Wohnbau GmbH**

Menzelstraße 92 · 59227 Ahlen

Tel. 02382 803489 · [info@gk-wohnen.de](mailto:info@gk-wohnen.de)