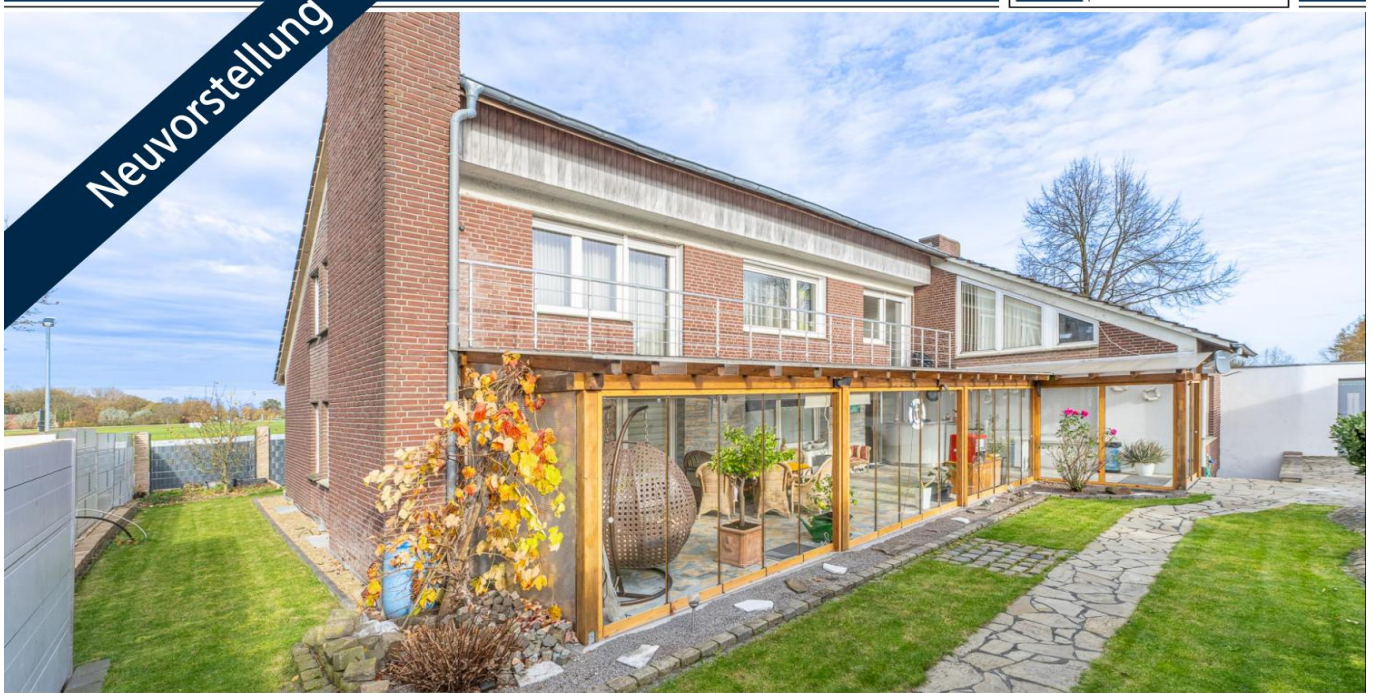


Ahaus

# Attraktives Ein-Zweifamilienhaus mit Wellness- und Fitnessbereich – Ihr persönliches Paradies zum Entspannen und Aktivsein!

Objektnummer: 25202032

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 679.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 343 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 858 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25202032                  |
| Wohnfläche   | ca. 343 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1968                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 679.000 EUR   |
| Haus                       | Zweifamilienhaus  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 520 m²  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 196.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.02.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

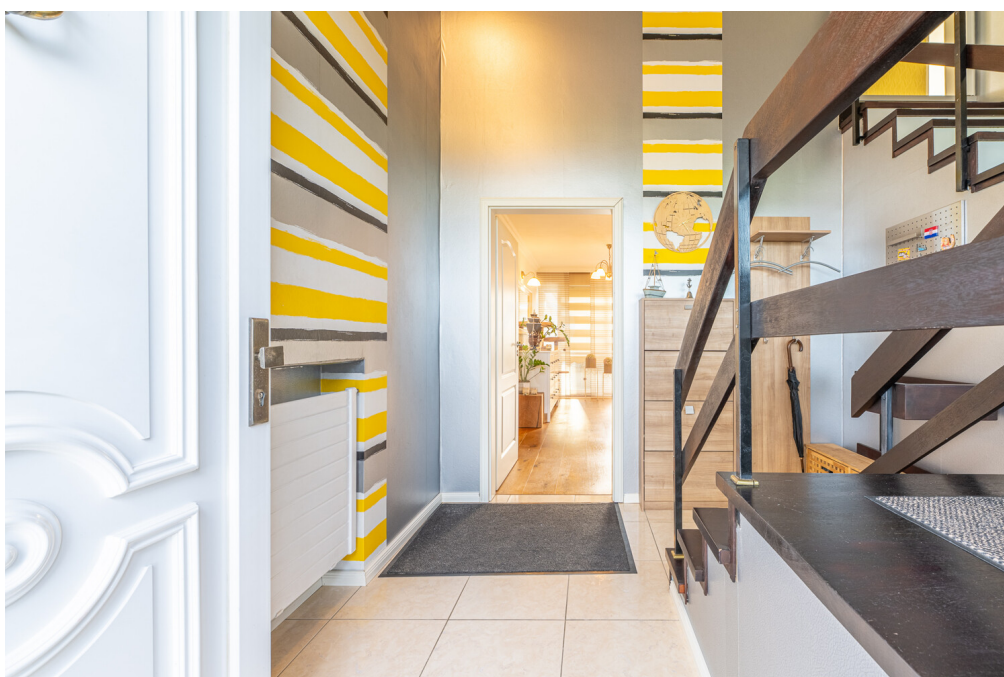
## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie





Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

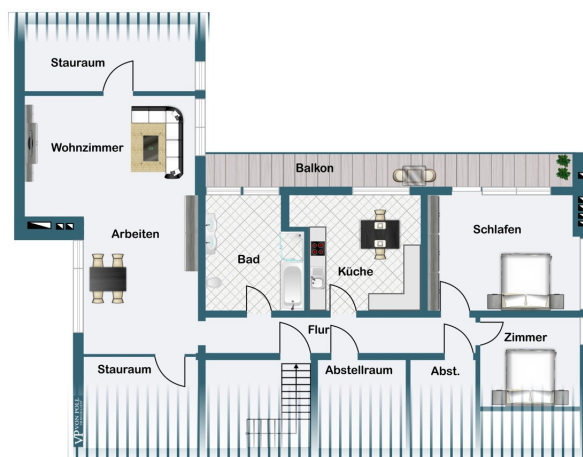
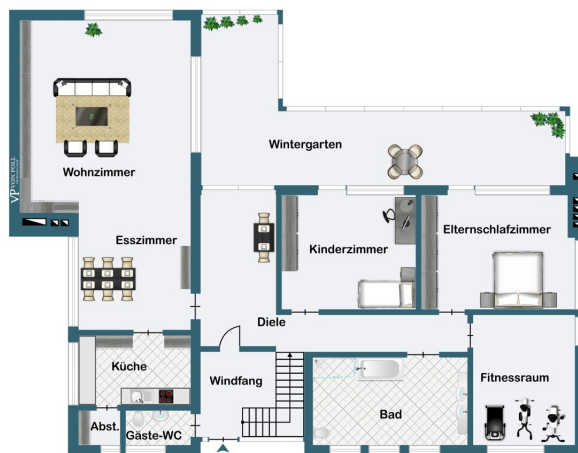
T.: 0800 - 333 33 09

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



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Ein erster Eindruck

Großzügig, familienfreundlich und vielseitig- ist dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus und überzeugt mit ca. 343m2 Wohnfläche auf einem 858m2 großen Grundstück und bietet reichlich Raum für komfortables Wohnen. Der gepflegte Garten mit Pool schafft ein einladendes Ambiente und lädt zu jeder Jahreszeit zum Entspannen ein.

Die geschickte Aufteilung der Immobilie ermöglicht sowohl die Nutzung als Einfamilien- als auch als Zweifamilienhaus.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie durch die Diele in den hellen Flur, von dem aus sich das offen-gestaltete Wohn- und Esszimmer öffnet. Der angrenzende Wintergarten sorgt für besonders viel Licht und einen schönen Blick ins Grüne. Direkt neben dem Essbereich befindet sich die moderne Küche, die kurze Wege im Alltag ermöglicht.

Das Erdgeschoss bietet außerdem ein Elternschlafzimmer, ein Kinderschlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, einen Fitnessraum, eine Küche sowie einen praktischen Abstellraum.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Dachgeschoss, das mit einem zusätzlichen Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer separaten Küche und einem weiteren modernen Badezimmer mit Dusche, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet- ideal als Einliegerbereich oder privater Rückzugsort.

Den Balkon erreichen Sie über das Badezimmer oder aus dem ersten Schlafzimmer heraus.

Im großräumigen Keller erwartet Sie ein Wellnessbereich mit Sauna, einen Hobbyraum, der derzeit als Werkstatt genutzt wird, eine weitere Küche, eine Waschküche, mehrere Lagerräume sowie den Heizungsraum. Hier ist viel Platz für Hobbys, Ordnung und zusätzliche Wohnqualität.

Der weitläufige Garten mit Pool rundet dieses besondere Zuhause ab und bietet optimale Bedingungen für Familie, Freizeit und Erholung. Zur Immobilie gehören außerdem vier freie Stellplätze sowie eine geräumige Garage.

Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung- Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Ausstattung und Details

- Möglichkeit: 2 Wohneinheiten
- Wintergarten
- Balkon
- Sanitäreinrichtungen: 2x Dusche, 1x Badewanne
- Wellnessbereich mit Sauna
- Fitnessraum
- Pool
- Gas-Zentralheizung und Wasserführender Kamin
- Garage + vier freie Stellplätzen

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer stadtrand Lage von Ahaus. Das Badehaus befindet sich in ca. 700m Entfernung und der Schlossgarten und das Schloss Ahaus ist in ca. 2,5km erreichbar.

Mehreren Kindergärten, Grundschulen, Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs und verschiedene Vereine sind in unmittelbarer Nähe erreichbar.

Durch die nahe Anbindung an die A31, um z. B. schnell ins Ruhrgebiet zu gelangen oder nach Norden um zur Nordsee zu reisen. Die benachbarten Niederlande, mit der Stadt Enschede sind nur ca. 18km entfernt.

Der eigene Bahnhof mit regelmäßiger Bahnverbindung ist ein alternative zum Autofahren.



Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25202032 - 48683 Ahaus

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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