

Ahaus

Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich & Wohlfühlfaktor

Property ID: 26202003



PURCHASE PRICE: 598.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 344 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 857 m²

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

At a glance

Property ID	26202003	Purchase Price	598.000 EUR
Living Space	ca. 344 m²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1968	Usable Space	ca. 521 m²
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	196.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.02.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

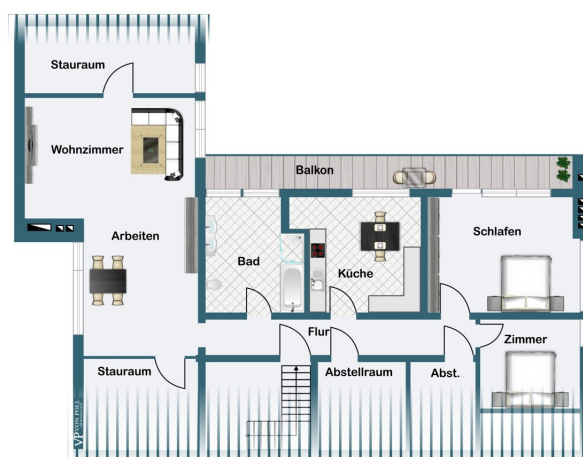
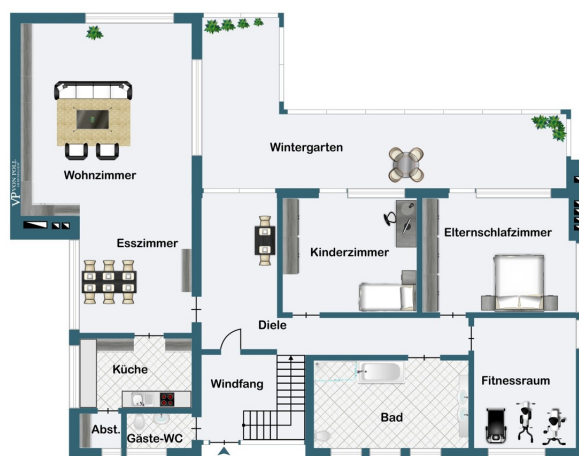
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

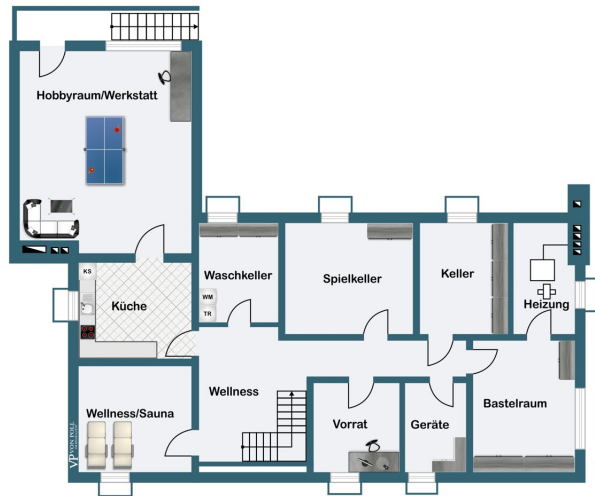
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

A first impression

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.

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

Details of amenities

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

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

All about the location

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.

Property ID: 26202003 - 48683 Ahaus

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com