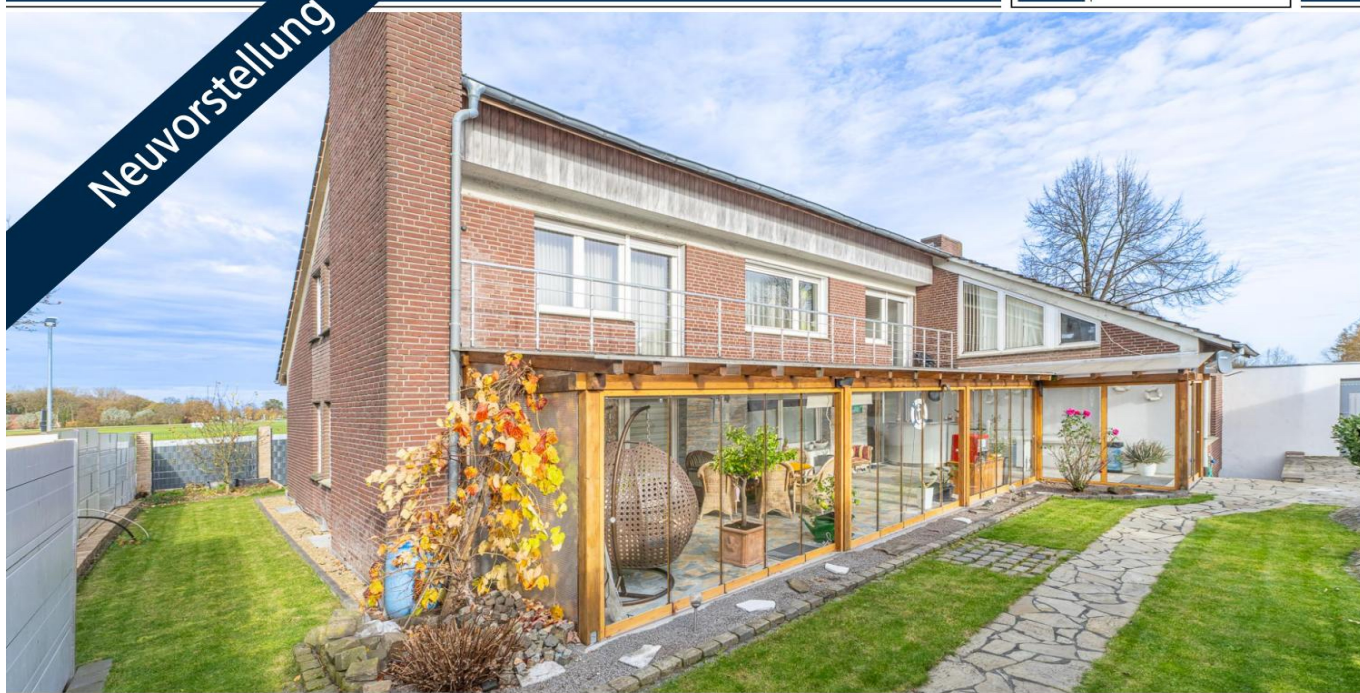


Ahaus

## Atractiva casa de dos familias con zona de bienestar y fitness: ¡su paraíso personal para relajarse y mantenerse activo!

Número de propiedad: 25202032

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 679.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 343 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 858 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25202032                                       |
| Superficie habitable | ca. 343 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 8                                              |
| Dormitorios          | 5                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1968                                           |
| Tipo de aparcamiento | 4 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                                                |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 679.000 EUR                                                                                    |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                      |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                                           |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                                        |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                         |
| Espacio utilizable             | ca. 520 m²                                                                                     |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 13.02.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 196.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1968                   |



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

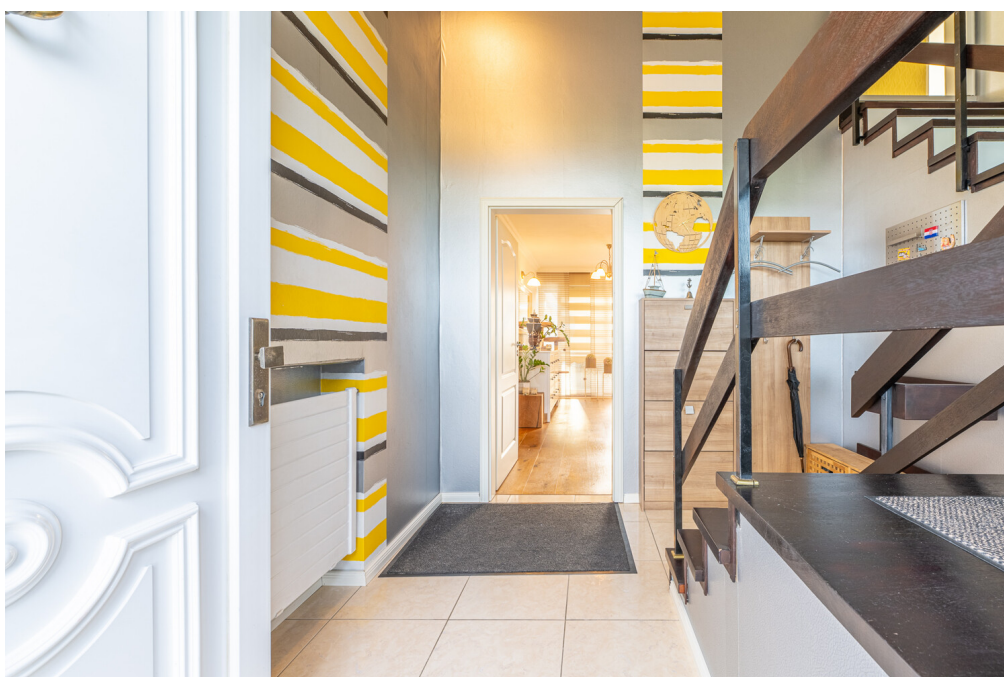
## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad





Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

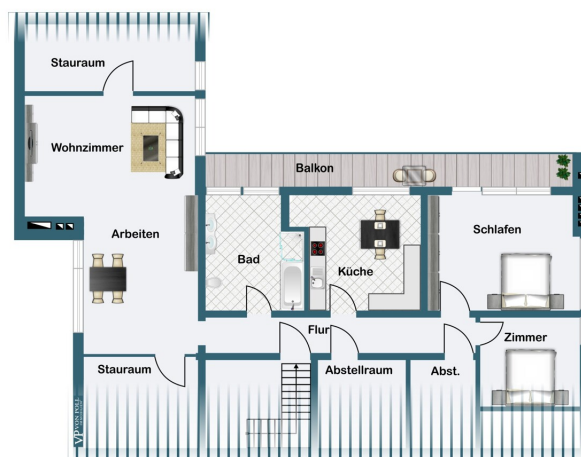
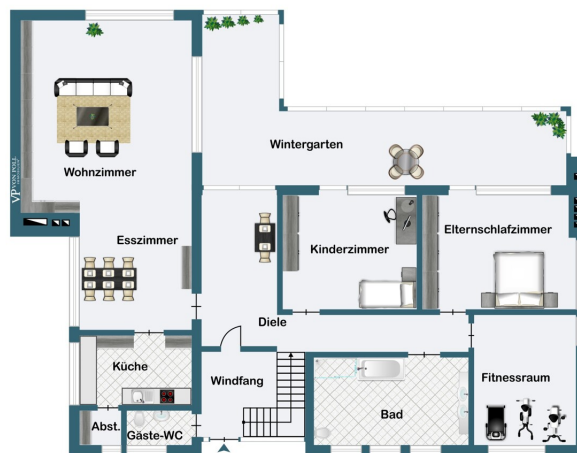
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Una primera impresión

Espaciosa, ideal para familias y versátil, esta casa unifamiliar de dos viviendas cuenta con aproximadamente 343 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de 858 m<sup>2</sup>, ofreciendo un amplio espacio para una vida cómoda. El cuidado jardín con piscina crea un ambiente acogedor y es perfecto para relajarse en cualquier época del año. Su inteligente distribución permite su uso como vivienda unifamiliar o bifamiliar. Al entrar en la casa, se accede a través del recibidor a un luminoso pasillo que conduce al salón-comedor de planta abierta. El invernadero contiguo proporciona abundante luz natural y una hermosa vista de la vegetación circundante. La moderna cocina se encuentra justo al lado del comedor, lo que garantiza la comodidad para las tareas diarias. La planta baja también cuenta con un dormitorio principal, un dormitorio infantil, un amplio baño con bañera y ducha, un aseo de cortesía, un gimnasio, una cocina y un práctico trastero. La escalera conduce a la planta superior, que ofrece una gran variedad de usos, con un salón adicional, dos dormitorios, una cocina independiente y un moderno baño con ducha, ideal como suite independiente o un refugio privado. Se accede al balcón desde el baño o el primer dormitorio. En el espacioso sótano encontrará una zona de bienestar con sauna, una sala de ocio (actualmente utilizada como taller), una segunda cocina, un lavadero, varios trasteros y la sala de calderas. Aquí encontrará mucho espacio para sus aficiones, organización y mayor comodidad. El amplio jardín con piscina completa esta excepcional vivienda y ofrece las condiciones ideales para la familia, el ocio y la relajación. La propiedad también incluye cuatro plazas de aparcamiento y un amplio garaje. Estaremos encantados de enviarle un folleto detallado con fotos y, por supuesto, estamos disponibles para concertar una visita personal. Esperamos su consulta. La propiedad está disponible previa solicitud.



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25202032 - 48683 Ahaus

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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