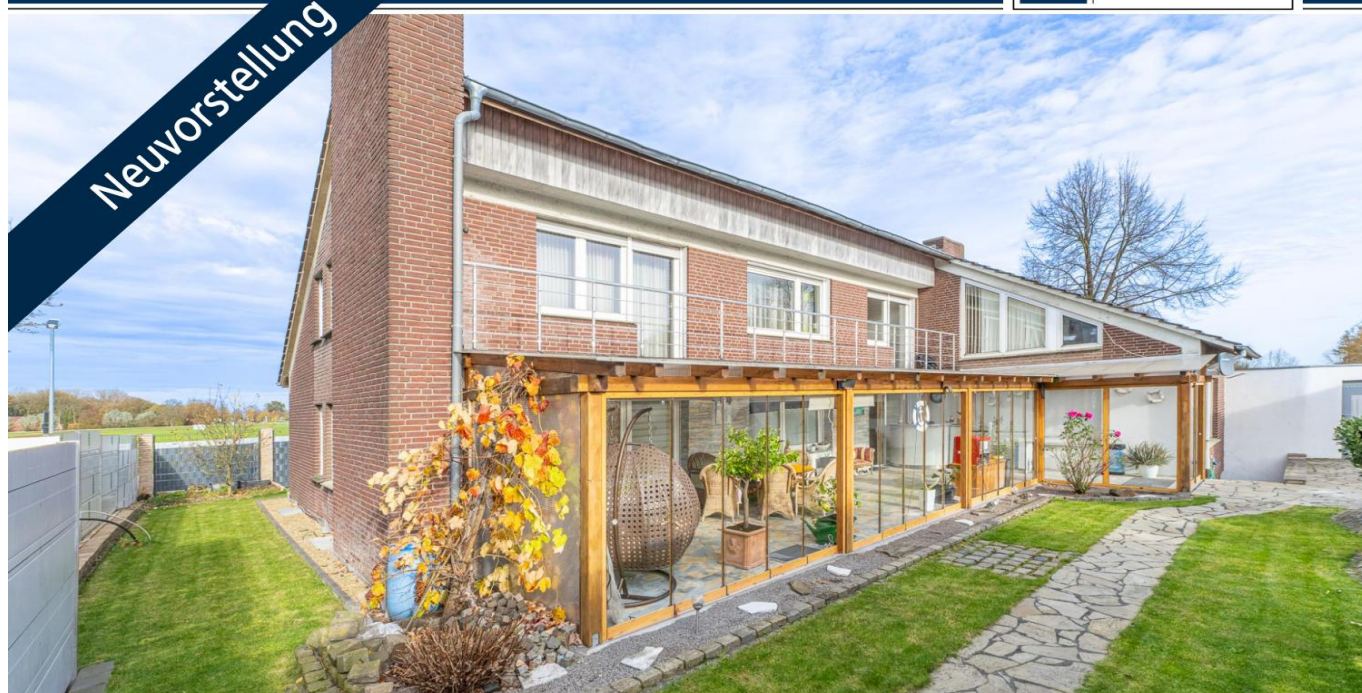


Ahaus

Charmante maison bifamiliale avec espace bien-être et fitness – votre paradis personnel pour la détente et l'activité physique !

CODE DU BIEN: 25202032

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 679.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 343 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 858 m²

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25202032
Surface habitable	ca. 343 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	679.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 520 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.20 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

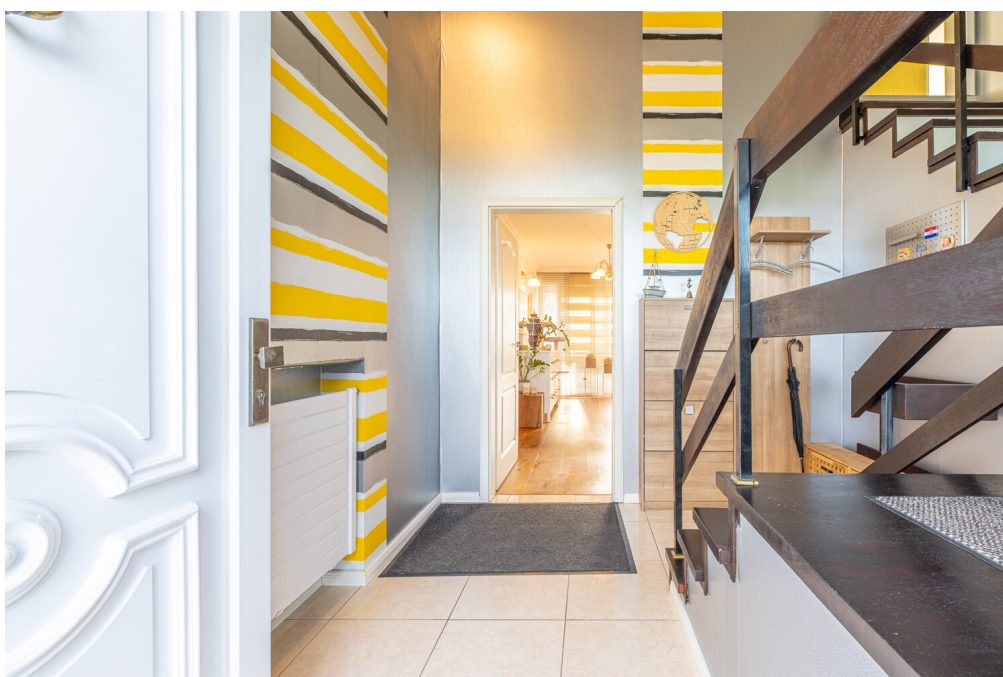
CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

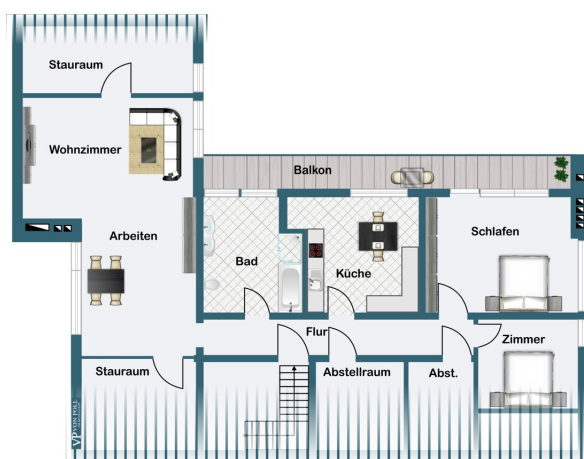
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Une première impression

Spacieuse, idéale pour une famille et polyvalente, cette maison individuelle bi-familiale offre environ 343 m² de surface habitable sur un terrain de 858 m², garantissant un confort optimal. Le jardin soigné avec piscine crée une atmosphère accueillante et invite à la détente en toute saison. La configuration astucieuse de la propriété permet une utilisation aussi bien en maison unifamiliale qu'en maison bi-familiale. Dès l'entrée, le hall mène à un couloir lumineux qui dessert le séjour/salle à manger ouvert. La véranda attenante, baignée de lumière naturelle, offre une vue agréable sur la verdure environnante. La cuisine moderne, située juste à côté de la salle à manger, facilite le quotidien. Le rez-de-chaussée comprend également une suite parentale, une chambre d'enfant, une grande salle de bains avec baignoire et douche, des toilettes invités, une salle de sport, une cuisine et un cellier. L'escalier mène à l'étage supérieur, qui offre de multiples possibilités d'aménagement avec un second salon, deux chambres, une cuisine séparée et une autre salle de bain moderne avec douche – idéal pour un appartement indépendant ou un refuge privé. Le balcon est accessible depuis la salle de bain ou la première chambre. Au sous-sol spacieux, vous trouverez un espace bien-être avec sauna, une salle de loisirs (actuellement aménagée en atelier), une deuxième cuisine, une buanderie, plusieurs pièces de rangement et la chaufferie. Vous y trouverez un espace généreux pour vos loisirs, l'organisation et un confort de vie accru. Le vaste jardin avec piscine complète cette maison d'exception et offre un cadre idéal pour la famille, les loisirs et la détente. La propriété comprend également quatre places de parking et un garage spacieux. Nous serions ravis de vous envoyer une brochure détaillée avec photos et sommes bien entendu disponibles pour une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt. La propriété est disponible sur rendez-vous.

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 25202032 - 48683 Ahaus

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sascha Mermann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com