

Ahaus

# Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich & Wohlfühlfaktor

CODE DU BIEN: 26202003



**PRIX D'ACHAT: 598.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 344 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 857 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26202003	Prix d'achat	598.000 EUR
Surface habitable	ca. 344 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1968	Surface de plancher	ca. 521 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	196.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



CODE DU BIEN: 26202003 - 48683 Ahaus

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



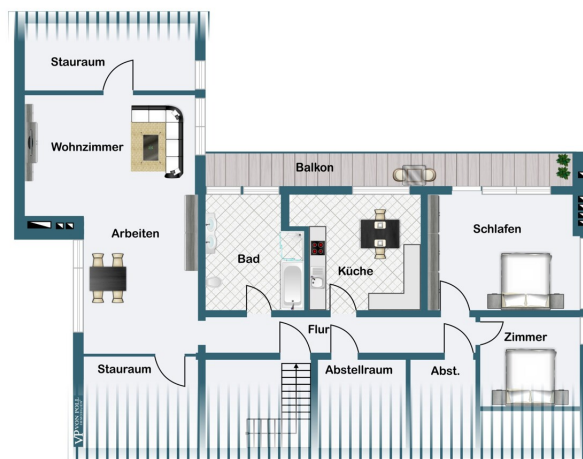
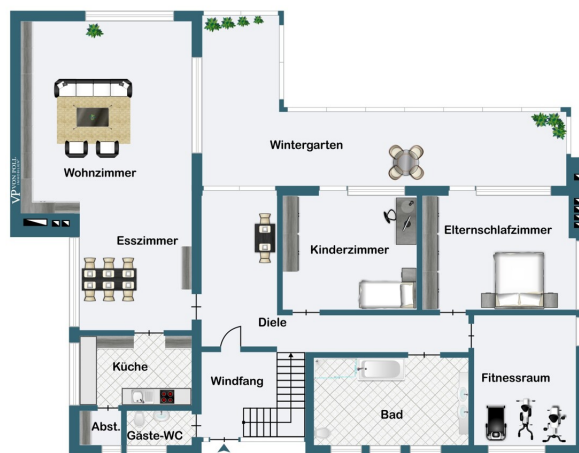
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

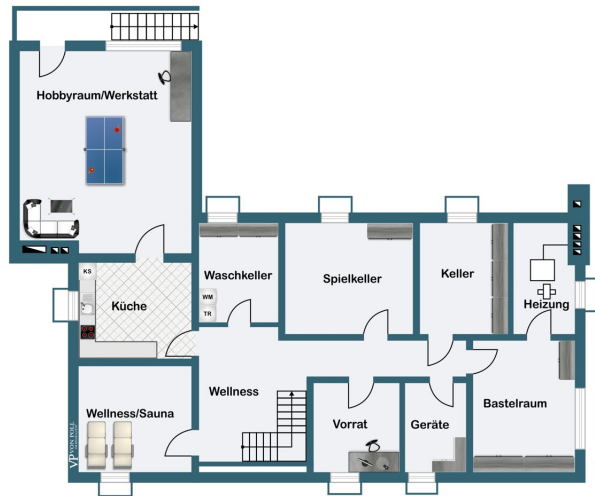
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

CODE DU BIEN: 26202003 - 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: 26202003 - 48683 Ahaus**

## Une première impression

Großzügig, familienfreundlich und vielseitig- ist dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus und überzeugt mit ca. 343m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 858m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26202003 - 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: 26202003 - 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: 26202003 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)

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

---

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