

Ahaus

# Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich & Wohlfühlfaktor

Αριθμός ακινήτου: 26202003



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 598.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 344 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 857 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ??? ??????

???????	26202003	???? ??????	598.000 EUR
?????????	ca. 344 m <sup>2</sup>	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ??????	???? ????????????	2025
?????????	8	????????? ????????????	???????
?????????? ??? ?????????	5	?????????????????????	ca. 521 m <sup>2</sup>
?????????	2	??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ?????, ?????????????? ????????, ????????
???? ????????????	1968		
????? ????????????	4 x ??????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????		

Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?????????? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	BEDARF
???? ???? ?	?????	?????? ???? ??????????	196.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ?????? ??	13.02.2035	????????? ????????????? ?????????	F
???? ???? ?	?????	???? ???? ?????? ?? ? ????????? ?????????????	1968

Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



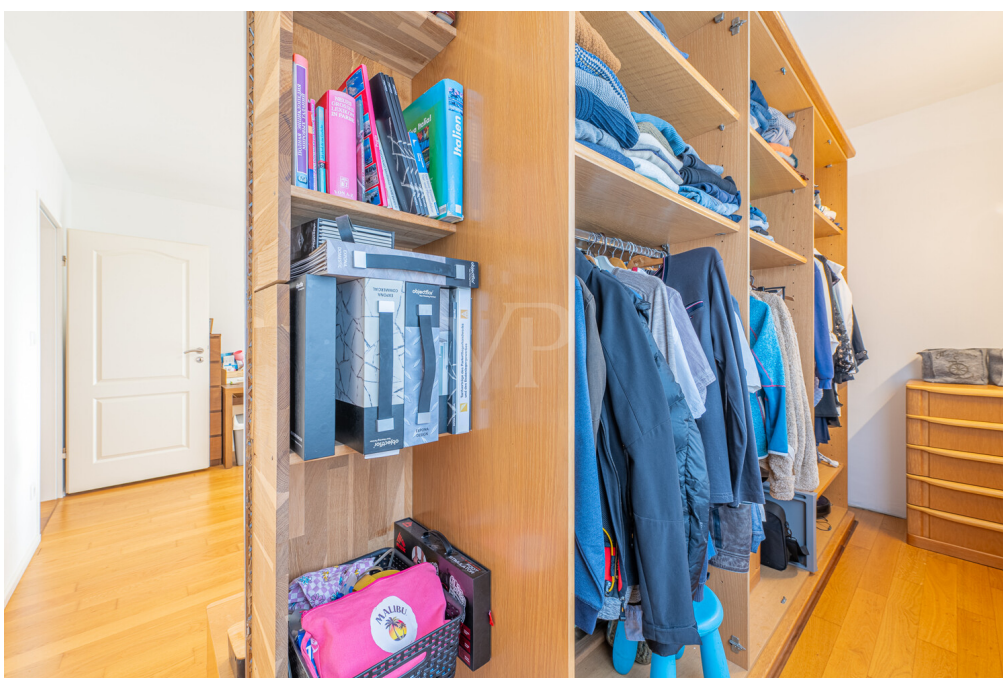
Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



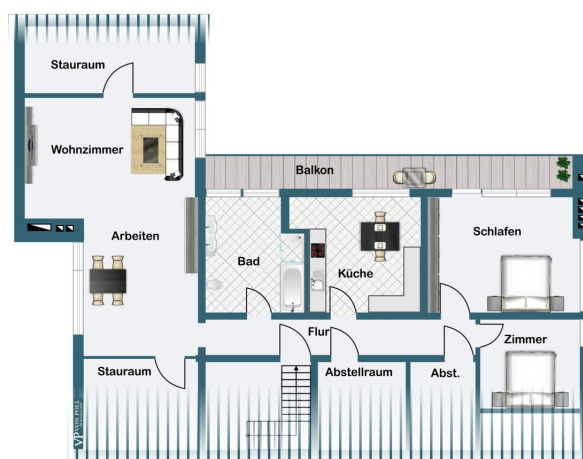
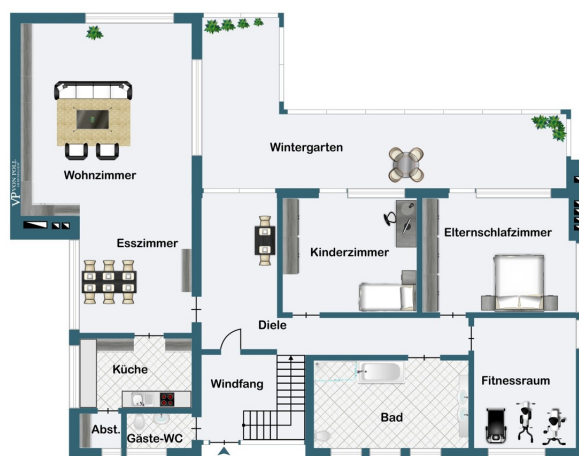
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus

??????





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus**

**???** **?????** **?????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus**

**?????????????? ???? ??????????**

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

**Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus**

**???? ???? ???? ????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 26202003 - 48683 Ahaus**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**Sascha Mermann**

---

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

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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