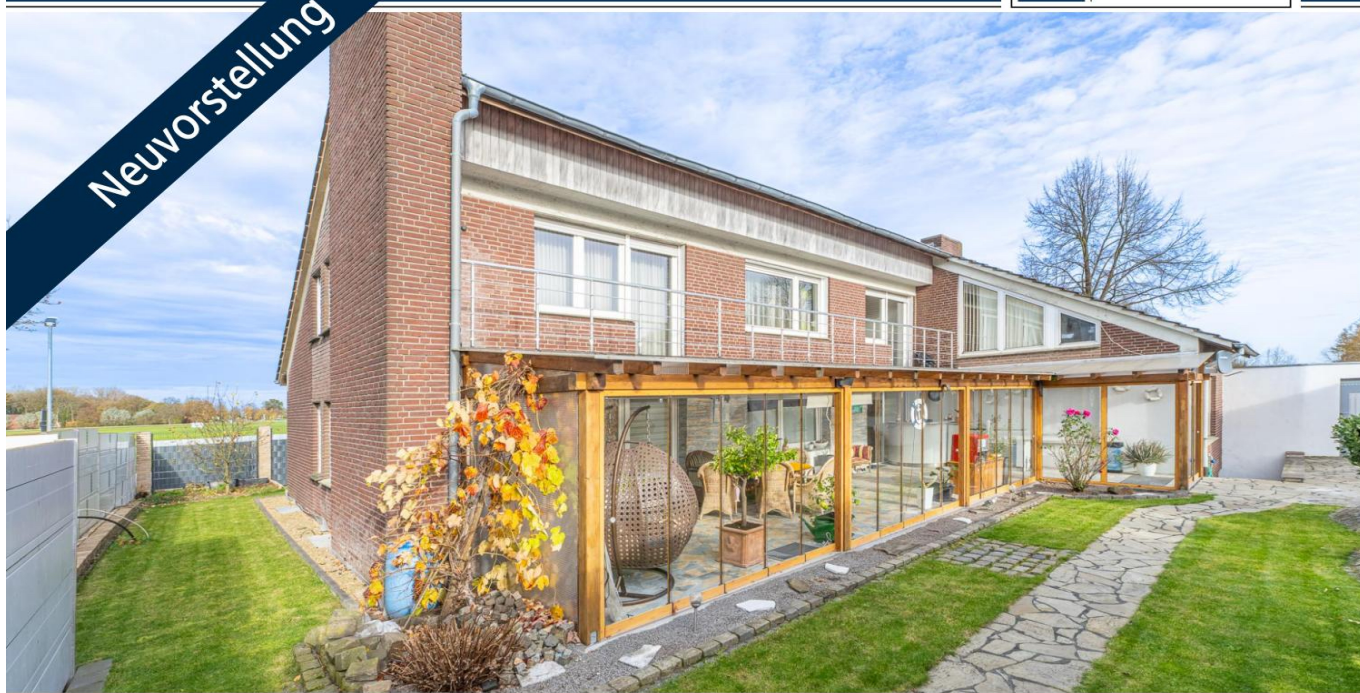


Ahaus

# Vonzó kétlakásos ház wellness- és fitneszrészleggel – az Ön személyes paradicsoma a kikapcsolódáshoz és a tevékenységekhez!

VP azonosító: 25202032

Neuvorstellung

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)VÉTELÁR: 679.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 343 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 858 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25202032                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 343 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 8                                    |
| Hálósobák             | 5                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1968                                 |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 679.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises             |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                                  |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusített                                                                        |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület          | ca. 520 m <sup>2</sup>                                                                |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 13.02.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 196.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1968                       |

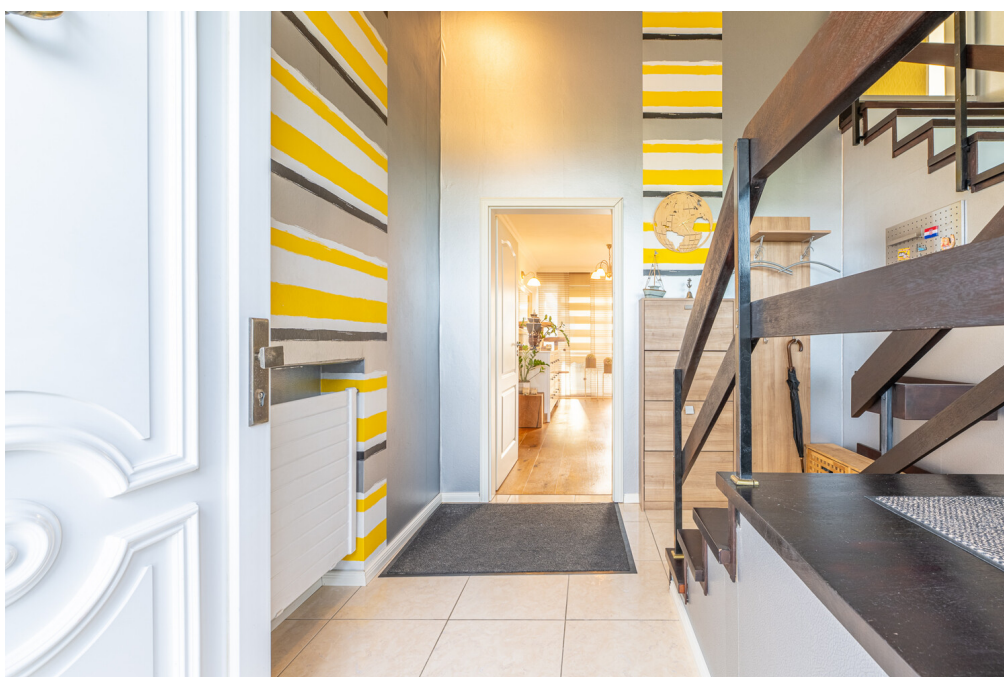
VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

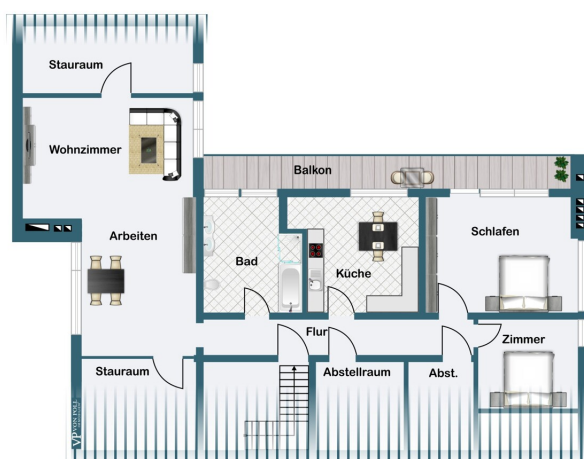
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Az első benyomás

Tágas, családbarát és sokoldalú, ez a különálló kétlakásos ház körülbelül 343 m<sup>2</sup> lakótérrel büszkélkedhet egy 858 m<sup>2</sup>-es telken, amely bőséges helyet kínál a kényelmes élethez. A gondozott kert medencével hívogató légkört teremt, és minden évszakban tökéletes a kikapcsolódásra. Az ingatlan okos elrendezése lehetővé teszi, hogy családi házként vagy kétlakásos házként is használható legyen. A házba belépve a bejárat hallon keresztül a világos folyosóra jutunk, amely a nyitott terü nappaliba és étkezőbe vezet. A szomszédos télikert rengeteg természetes fényt és gyönyörű kilátást biztosít a környező zöld környezetre. A modern konyha közvetlenül az étkező mellett található, biztosítva a kényelmet a mindennapi feladatokhoz. A földszinten található még egy hálószoba, egy gyerekszoba, egy nagy fürdőszoba káddal és zuhanyzóval, egy vendég WC, egy fitness terem, egy konyha és egy praktikus tárolóhelyiség. A lépcső vezet az emeletre, amely változatos felhasználási lehetőségeket kínál egy további nappalival, két hálószobával, egy külön konyhával és egy másik modern, zuhanyzós fürdőszobával – ideális önálló lakosztályként vagy privát pihenőhelyként. Az erkély a fürdőszobából vagy az első hálószobából közelíthető meg. A tágas alagsorban található egy wellness részleg szaunával, egy hobbiszoba (jelenleg muhelyként funkcionál), egy második konyha, egy mosókonyha, számos tárolóhelyiség és a kazánház. Rengeteg hely van itt hobbikhoz, rendszerezéshez és a lakhatási kényelem fokozásához. A tágas kert medencével teszi teljessé ezt a kivételes otthont, és ideális feltételeket kínál a családnak, a szabadidő és a pihenés számára. Az ingatlanhoz négy parkolóhely és egy tágas garázs is tartozik. Örömmel küldünk Önnek részletes, fotókkal ellátott prospektust, és természetesen személyes megtekintésre is rendelkezésre állunk. Várjuk érdeklődését. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján bérelhető.

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25202032 - 48683 Ahaus

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Mermann

---

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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