

Ahaus

# Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich & Wohlfühlfaktor

*VP azonosító: 26202003*



**VÉTELÁR: 598.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 344 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 857 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus**

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

VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Áttekintés

VP azonosító	26202003	Vételár	598.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 344 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	8	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Hálósobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdőszobák	2	Hasznos terület	ca. 521 m <sup>2</sup>
Építés éve	1968	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	196.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.02.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968

VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



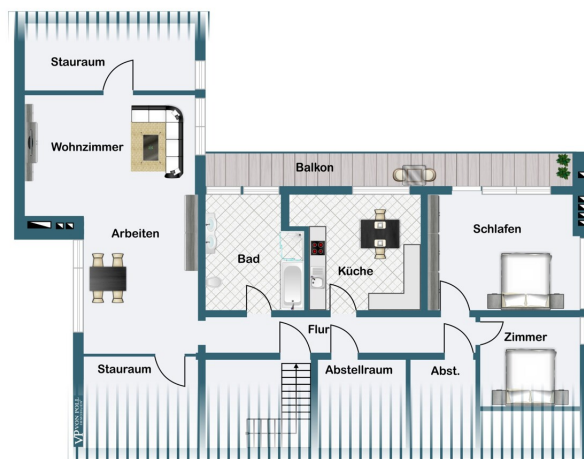
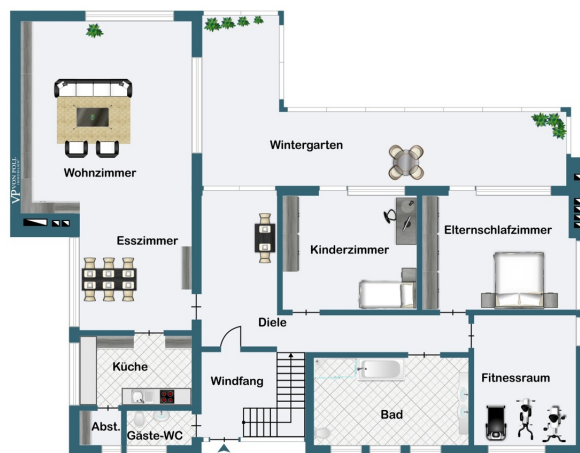
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

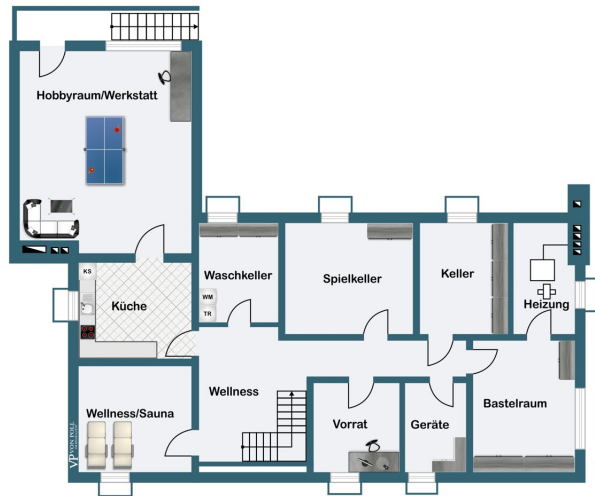
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26202003 - 48683 Ahaus**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26202003 - 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: 26202003 - 48683 Ahaus**

## Minden a helyszínről

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: 26202003 - 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)