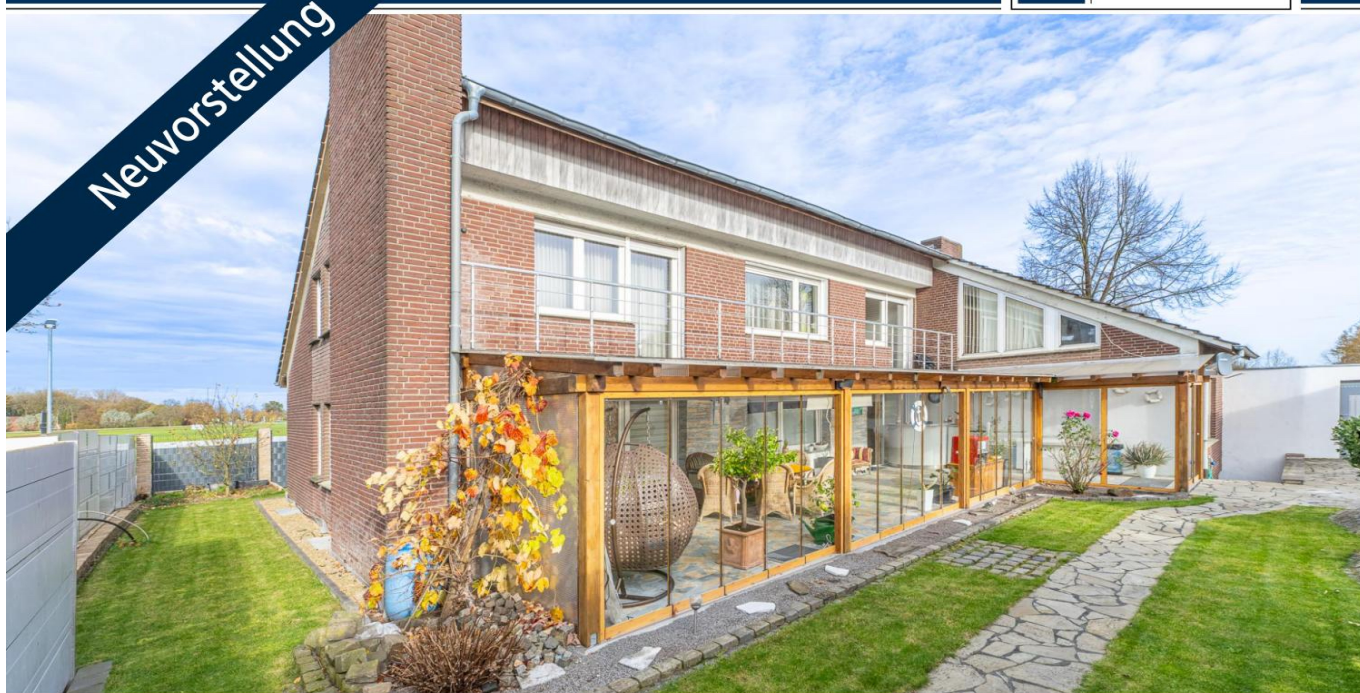


Ahaus

Graziosa casa bifamiliare con area benessere e fitness: il vostro paradiso personale per relax e attività!

Codice oggetto: 25202032

Neuvorstellung



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 679.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 343 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 858 m²

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25202032
Superficie netta	ca. 343 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	679.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 520 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	13.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	196.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1968

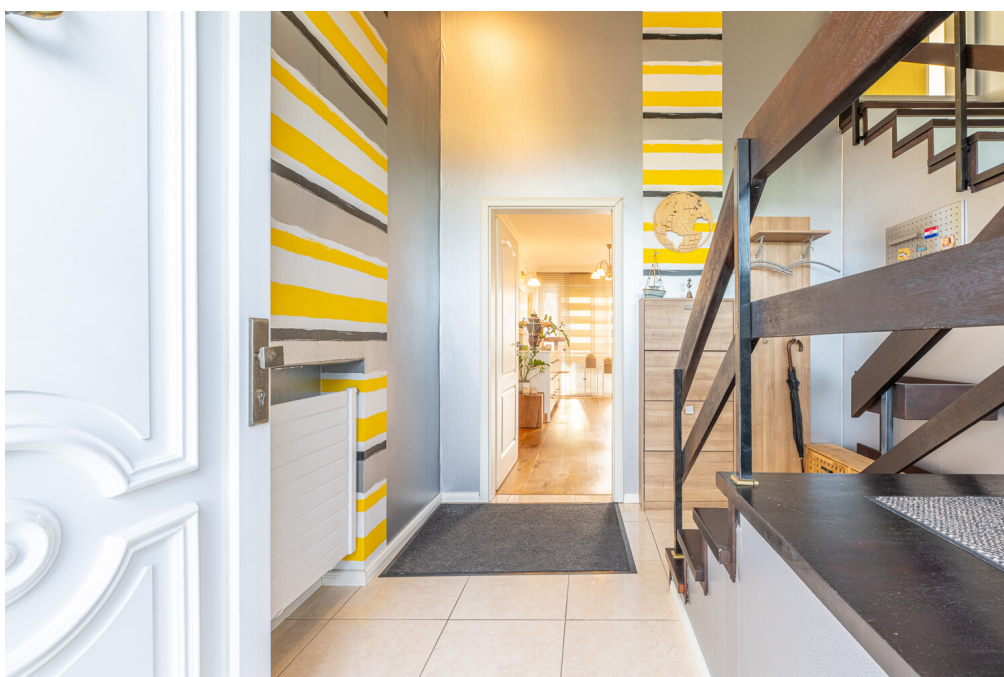
Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

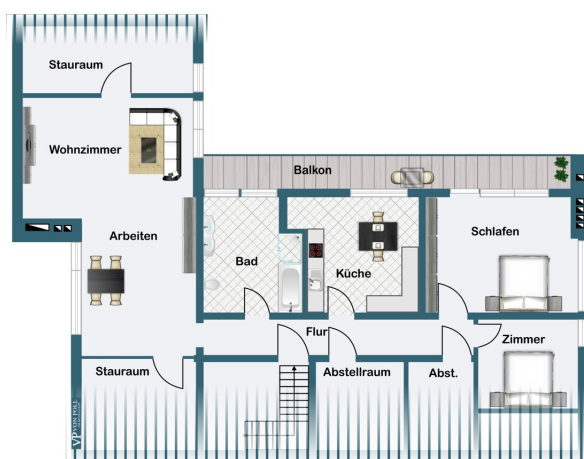
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Una prima impressione

Spaziosa, adatta alle famiglie e versatile, questa casa bifamiliare indipendente vanta circa 343 m² di superficie abitabile su un terreno di 858 m², offrendo ampi spazi per una vita confortevole. Il giardino ben curato con piscina crea un'atmosfera invitante ed è perfetto per rilassarsi in qualsiasi stagione. L'intelligente disposizione della proprietà consente l'utilizzo sia come casa unifamiliare che bifamiliare. Entrando in casa, si passa attraverso l'ingresso nel luminoso corridoio, che conduce al soggiorno e alla sala da pranzo open space. La veranda adiacente offre molta luce naturale e una splendida vista sul verde circostante. La moderna cucina si trova direttamente accanto alla zona pranzo, garantendo la massima praticità per le attività quotidiane. Il piano terra comprende anche una camera da letto principale, una camera per bambini, un ampio bagno con vasca e doccia, un bagno per gli ospiti, una palestra, una cucina e un pratico ripostiglio. La scala conduce al piano superiore, che offre una varietà di utilizzi con un ulteriore soggiorno, due camere da letto, una cucina separata e un altro bagno moderno con doccia, ideale come suite indipendente o rifugio privato. Il balcone è accessibile dal bagno o dalla prima camera da letto. Nell'ampio seminterrato si trovano un'area benessere con sauna, una sala hobby (attualmente utilizzata come officina), una seconda cucina, una lavanderia, diversi ripostigli e il locale caldaia. Qui c'è molto spazio per gli hobby, l'organizzazione e un ulteriore comfort abitativo. L'ampio giardino con piscina completa questa casa eccezionale e offre le condizioni ideali per la famiglia, il tempo libero e il relax. La proprietà comprende anche quattro posti auto e un ampio garage. Saremo lieti di inviarvi una brochure dettagliata con foto e, naturalmente, siamo disponibili per un appuntamento di visita personale. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta. L'immobile è disponibile su appuntamento.

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25202032 - 48683 Ahaus

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt

Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0

E-Mail: bocholt@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com