

Ahaus

# Ein- oder Zweifamilienhaus mit Wellnessbereich & Wohlfühlfaktor

*Codice oggetto: 26202003*



**PREZZO D'ACQUISTO: 598.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 344 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 857 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus**

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

**Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26202003
Superficie netta	ca. 344 m <sup>2</sup>
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	598.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 521 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>196.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.02.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1968</b>

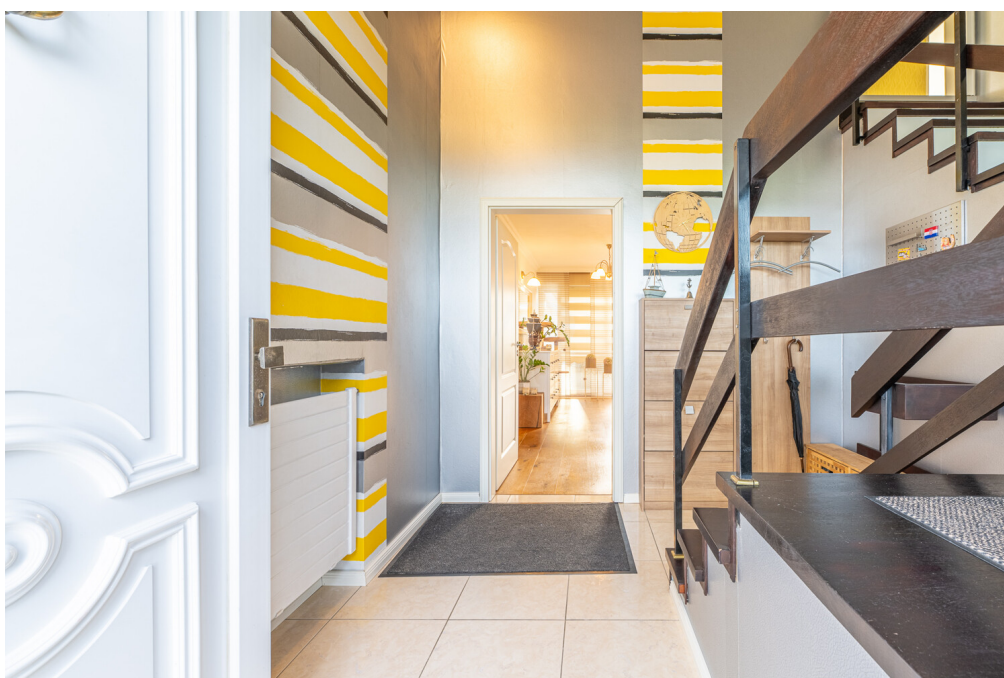
Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



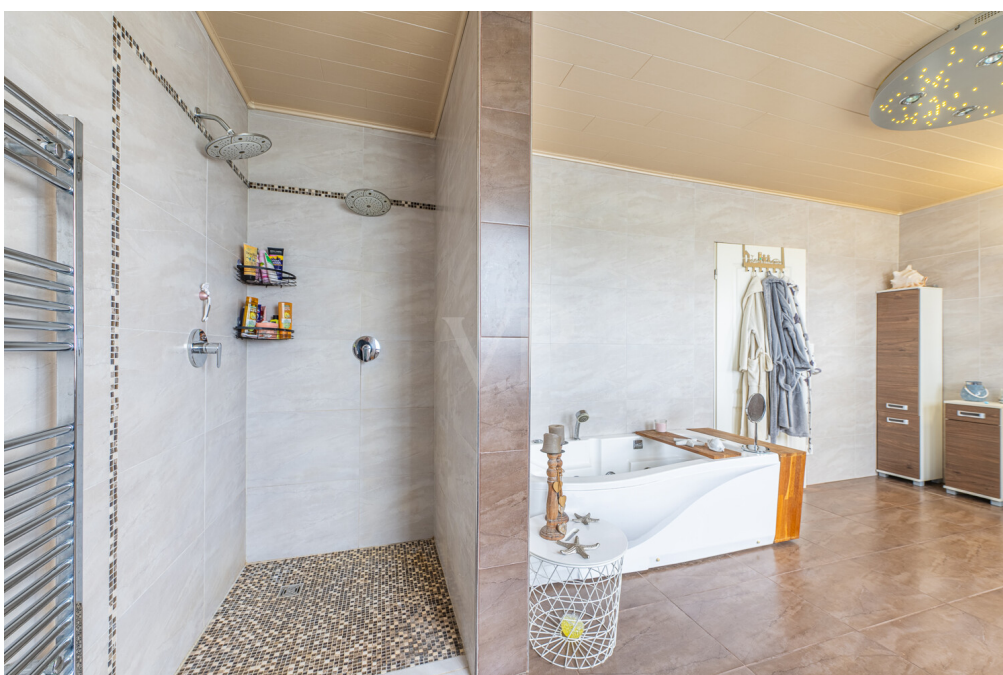
Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



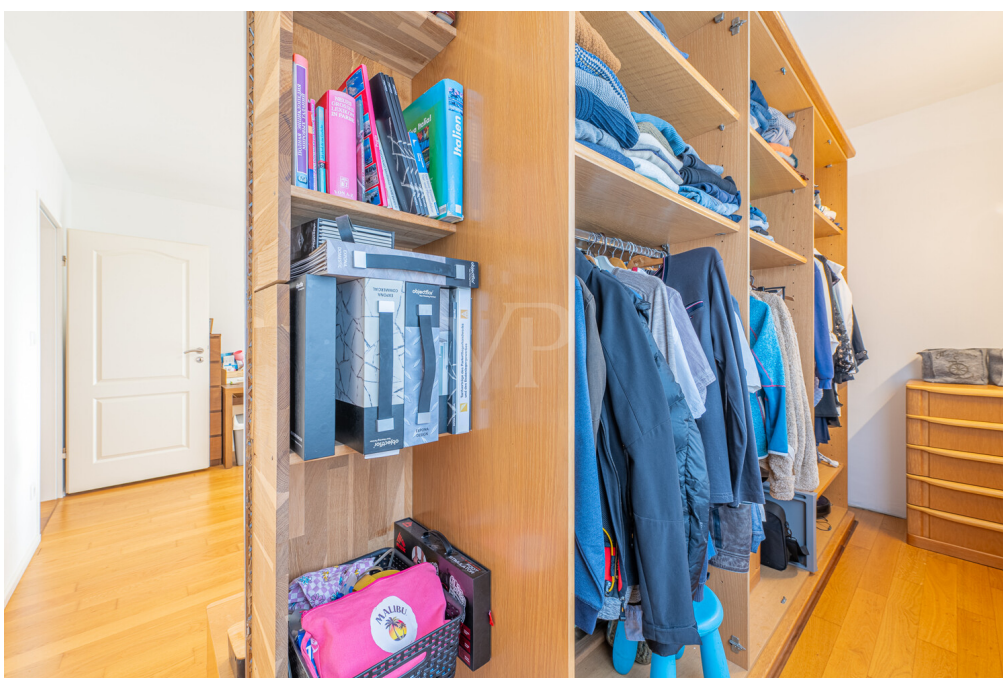
Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



Codice oggetto: 26202003 - 48683 Ahaus

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



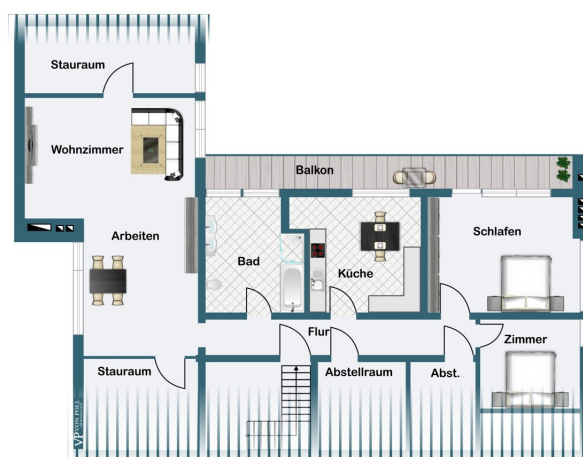
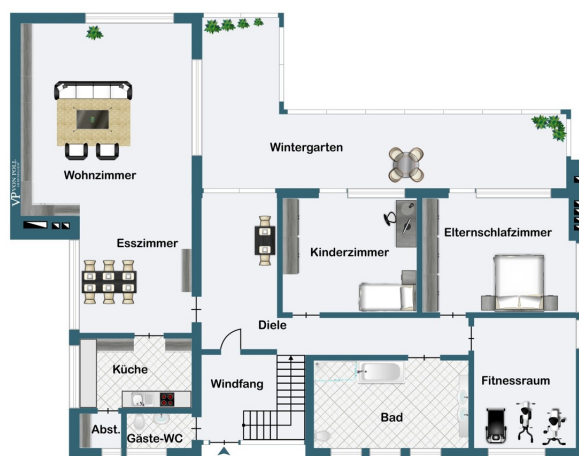
Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

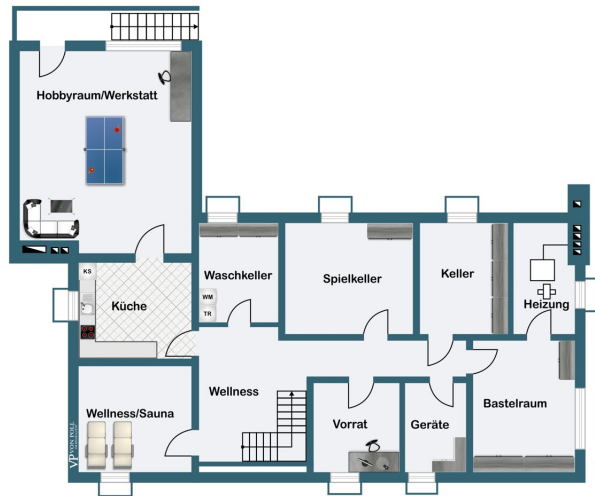
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

Codice oggetto: 26202003 - 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: 26202003 - 48683 Ahaus**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26202003 - 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: 26202003 - 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: 26202003 - 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](mailto:bocholt@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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