Ahaus

Großzügigkeit, die begeistert – Ein Haus mit vielfältigen Möglichkeiten für ein oder zwei Familien

Objektnummer: 26202003



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 857 m²

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Auf einen Blick

Objektnummer	26202003
Wohnfläche	ca. 344 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 521 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Auf einen Blick: Energiedaten

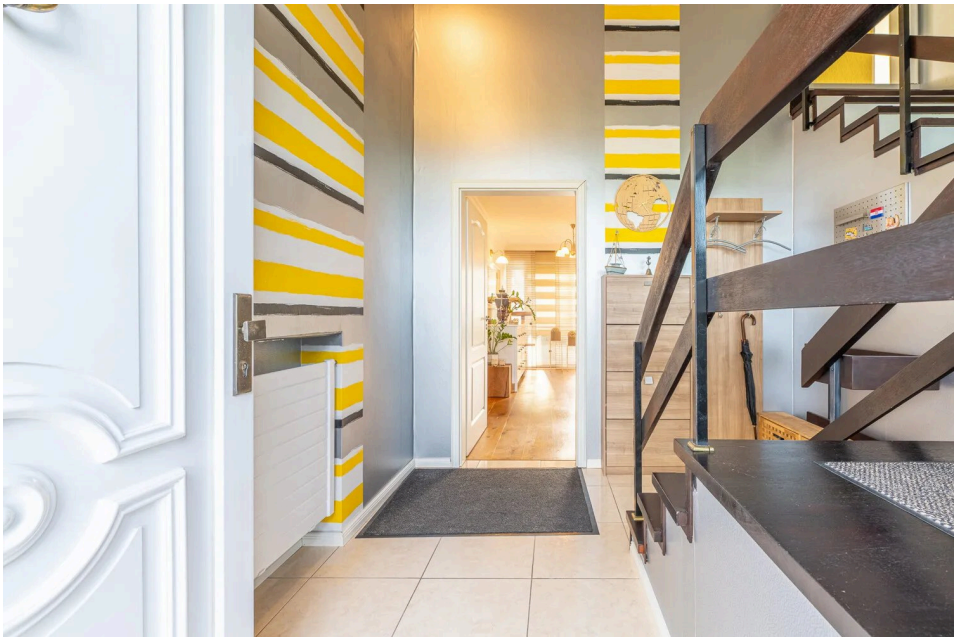
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	196.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

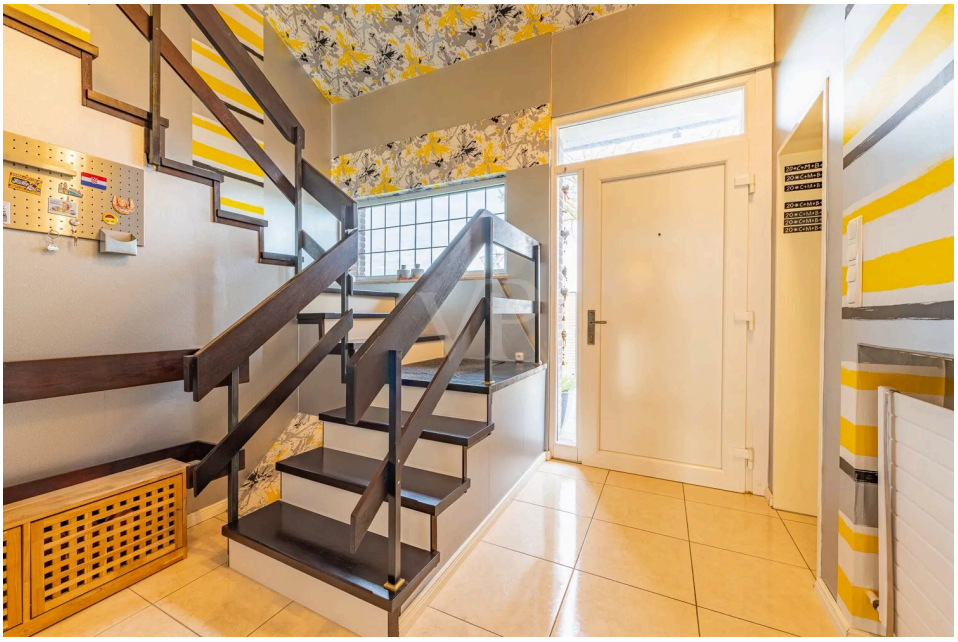
Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

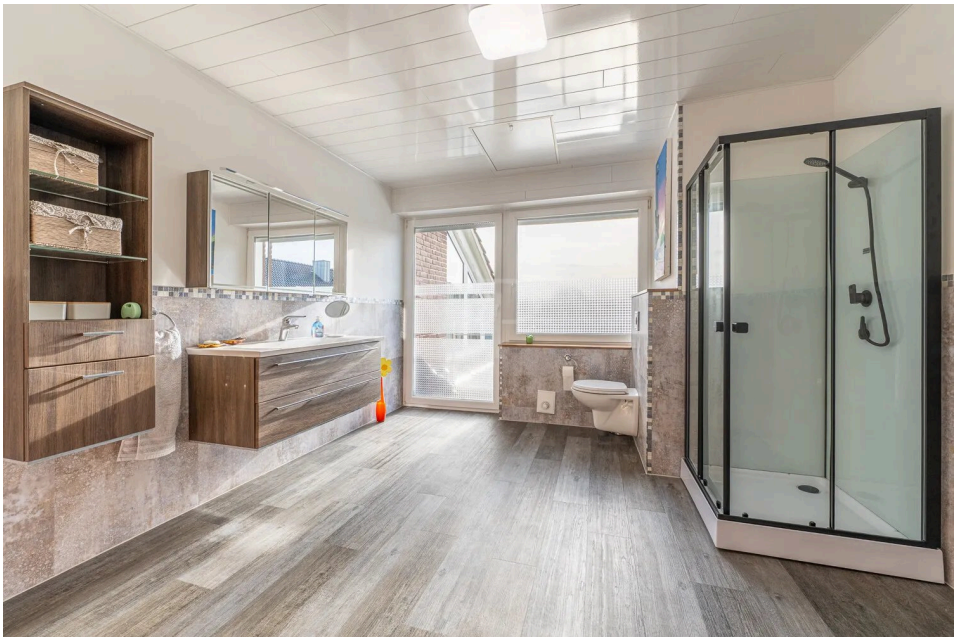
Die Immobilie

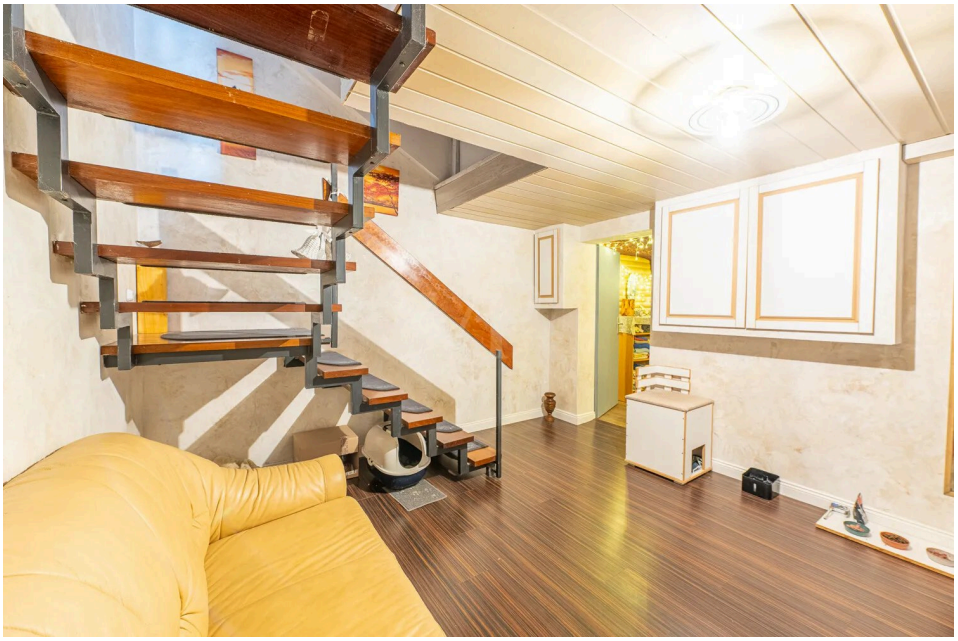




Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

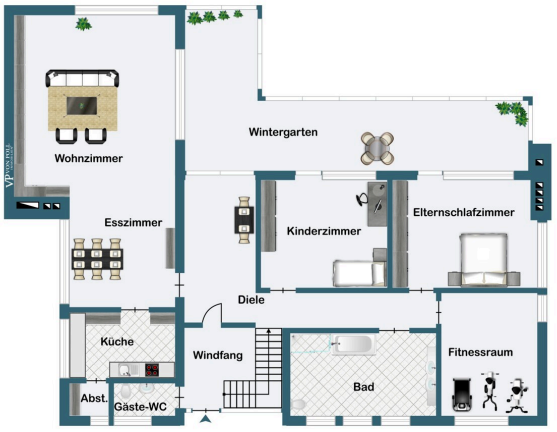
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

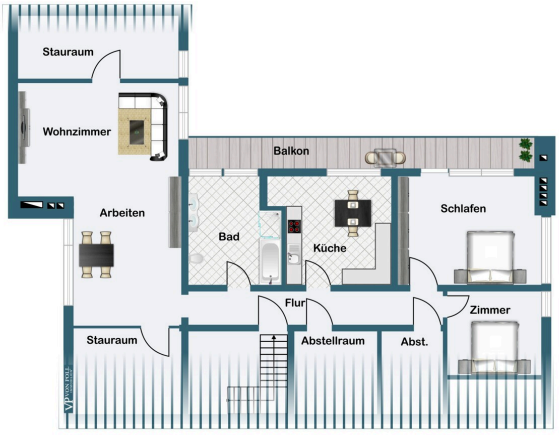
T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Ein erster Eindruck

Großzügig, familienfreundlich und vielseitig- ist dieses freistehende Ein- oder Zweifamilienhaus und überzeugt mit ca. 343m2 Wohnfläche auf einem 858m2 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.

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26202003 - 48683 Ahaus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com