

Baesweiler – Baesweiler

# Exklusives Einfamilienhaus in Top-Lage: Modern, familienfreundlich und hochwertig

CODE DU BIEN: 24027127P



PRIX D'ACHAT: 665.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 567 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24027127P                     |
| Surface habitable      | ca. 141 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 5                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2012                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 665.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| État de la propriété         | Excellent Etat  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler

## Informations énergétiques

|  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | ELECTRICITY                             | Consommation d'énergie                                | 25.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 05.11.2034                              | Classement énergétique                                | A                          |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2012                       |

**CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in begehrter Lage in Baesweiler Oidtweiler. Dieses außergewöhnliche Haus vereint modernen, zeitlosen Baustil mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept, das sowohl Familienfreundlichkeit als auch hohen Wohnkomfort gewährleistet. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von etwa 570 m<sup>2</sup> bietet dieses Zuhause viel Platz und zahlreiche durchdachte Details, die den Alltag erleichtern und verschönern. Die Lage in Baesweiler Oidtweiler ist äußerst familienfreundlich und ruhig, umgeben von einer harmonischen Nachbarschaft. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die eine moderne, hochwertige und großzügige Wohnumgebung suchen.

CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler

## Détails des commodités

Wunderschöne offene Luxusküche

Raffstores im Erdgeschoss

Rollläden im Obergeschoss

Große Garage mit Werkstatt / Haustechnikbereich und ausreichend Fläche für Fahrräder etc.

Moderne Haustechnik - Wärmepumpe, zentrale Raumbelüftung, Fußbodenheizung

**CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler**

## Tout sur l'emplacement

Das Architektenhaus befindet sich in familienfreundlicher Lage im bevorzugten Stadtteil Baesweiler - Oidtweiler. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Stadt Baesweiler mit ca. 27.000 Einwohnern bietet ein breitgefächertes Kultur - und Sportangebot. Die Innenstadt, alle Schulen, Kindergarten sowie Hallenbad und Sportstätten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Daher ist Baesweiler, im Nordosten im Aachener Umland liegend, einer der beliebtesten Gemeinden für junge Familien. Die Autobahn A44 Richtung Düsseldorf / Aachen ist innerhalb weniger Autominuten erreicht. Auf Grund der sehr guten Anbindung Baesweilers sind die Flughäfen Köln/Bonn, Düsseldorf oder Maastricht und Brüssel innerhalb von 1-2 Stunden erreichbar. Die Zufahrt zu den Autobahnen A 44 (Aachen – Düsseldorf, Richtung Belgien) sowie A 4 (Richtung Köln und Niederlande) befindet sich in etwa 5 Kilometern Entfernung. Die Bundesstraßen B 56 (Bonn – Niederlande) und B 57 (Aachen – Mönchengladbach – Krefeld), und die Landstraßen L 50, L 225 und L 240 sind direkt verbunden. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Geilenkirchen, Übach-Palenberg oder Eschweiler, etwa 10-15 Minuten Autofahrt entfernt.

**CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 25.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 24027127P - 52499 Baesweiler – Baesweiler

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aix-la-Chapelle

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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