

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



*Objektnummer LI2021-68*

## ***Baesweiler - Exklusive Stadtvilla in Baesweiler***

### ***Eckdaten***

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

<b>Wohnfläche</b>	<b>207,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.168,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2017</b>
<b>Zustand</b>	<b>NEUWERTIG</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Elektro, Luftwp</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## Energieausweis

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>21.09.2031</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>47.82 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>LUFTWP</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

## Objektbeschreibung

### Email

luxen@luxenimmobilien.de

### Telefon Zentrale

02401 6066595

### Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Lage**

*Die Stadt Baesweiler ist die nördlichste Gemeinde der Stadt Aachen, etwa 15 Kilometer von Aachen entfernt.*

*Baesweiler verfügt über viele Einzelhandelsgeschäfte, die Sie mit dem kompletten täglichen Bedarf versorgen.*

*In wenigen Minuten erreichen Sie verschiedene Discounter und Einkaufszentren sowie Ärzte.*

*Im Stadtgebiet gibt es Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten für Ihre sportlichen Aktivitäten.*

*Die Anschlüsse an die Autobahnen A44 (Aachen-Düsseldorf) und A4 (Aachen-Köln) sind nur wenige Autominuten entfernt.*

*Die nächsten Bahnhöfe sind in Geilenkirchen, Alsdorf, Übach-Palenberg (Verbindung Aachen-Düsseldorf) und Eschweiler (Verbindung Aachen-Köln)*

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Objektbeschreibung**

*Die hier angebotene eindrucksvolle Villa befindet sich in begehrter Lage von Baesweiler. Auf dem ca. 1180 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück befinden sich neben dem Haus eine große Doppelgarage, ein geräumiges Gartenhaus mit viel Stauraum und eine herrliche 75m<sup>2</sup> große Terrasse.*

*Über eine private Einfahrt gelangen Sie zu Ihrem neuen Zuhause. Die Immobilie wurde im Jahr 2017 in massiver, energieeffizienter Bauweise errichtet. Auf den ersten Blick begeistert sofort die 6,5 Meter hohe Aluminium-Fensteranlage. Vor dem Haus befindet sich eine Doppelgarage und Platz für bis zu 4 Autos.*

*Der idyllische Garten bietet ausreichend Platz zum Relaxen und Spielen. Von der Terrasse genießt man einen traumhaften Blick ins Grüne und auf den großzügigen Teich.*

*Auf ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilen sich 8.5 Zimmer über 2 Etagen. Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 100 m<sup>2</sup> Abstell- und Nutzfläche im Dachgeschoss zur Verfügung. Aufgrund der Größe eignet sich das Haus hervorragend für Familien mit bis zu 3 Kindern.*

*Von innen präsentiert sich das Objekt in einem edlen Stil. Vom eindrucksvollen Flur zweigen ab: das Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum, ein Büro, das Wohnzimmer sowie das Esszimmer und die Küche mit Kochinsel.*

*Über das offen gestaltete Treppenhaus gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier befinden sich 2 Kinderzimmer, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer mit verbundenem Ankleideraum und einem weiteren Badezimmer.*

*Hobbyköche aufgepasst! Die hochwertige Küche ist großartig ausgestattet und befindet sich in einem vortrefflichen Zustand.*

*Beim Bau der Immobilie wurde besonders auf eine energieeffiziente Bauweise geachtet. So verfügt das Haus beispielsweise über eine Luftwärmepumpe der Firma Wolf, einer 180mm dicken Wärmedämmung sowie über 3-fach verglaste Fenster.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Ausstattung**

*| ca. 1180 m<sup>2</sup> Grundstück*

*| ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*| Baujahr 2017*

*| private Einfahrt*

*| 6,5 Meter hoher Eingangsbereich/Flur*

*| offener Kamin*

*| Luftwärmepumpe & 180mm dicken Wärmedämmung*

*| 3-fach verglaste Fenster*

*| 3-4 Schlafzimmer // 2 Bäder & 1 Gäste WC*

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).*

*Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.*

*Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)