



Objektnummer LI2025-20

Raeren - Einfamilienhaus in direkter Grenzlage

Eckdaten

Kaufpreis

497.000,00 €

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

| | |
|----------------------------|----------------------------|
| Wohnfläche | 120,0 m² |
| Grundstücksfläche | 476,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 4,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 3,0 |
| Anzahl Badezimmer | 2,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 2012 |
| Zustand | NEUWERTIG |
| Heizungsart | Zentral |
| Befeuerung | Gas |
| Unterkellert | Keller |

Energieausweis

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 23.03.2035 |
| Mit Warmwasser | 1 |
| Energiebedarf | 149.00 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | GAS |
| Energieeffizienzklasse | B |
| Baujahr | 2012 |
| Jahrgang des Energieausweises | 2014 |
| Gebäudeart | wohn |

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Immobilie liegt in der begehrten Wohngegend Franssens Busch 4a, 4731 Raeren, in der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens. Diese ruhige und idyllische Lage bietet eine perfekte Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Umgeben von einer gepflegten Nachbarschaft und viel Grün lädt die Umgebung zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Dank der unmittelbaren Nähe zur belgisch-deutschen Grenze profitieren Sie von einer schnellen Erreichbarkeit der Städte Aachen und Eupen, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, unter anderem durch die nahe gelegene Autobahn E40, ermöglicht eine schnelle Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen. Gleichzeitig finden sich in Raeren und den umliegenden Ortschaften zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten, die den Alltag erleichtern und die Lebensqualität erhöhen.

Die Region rund um Raeren ist zudem bekannt für ihre landschaftliche Schönheit und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Wander- und Radwege sowie die Nähe zum Hohen Venn und anderen Naturschutzgebieten machen die Lage ideal für Natur- und Sportliebhaber.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in Eynatten bietet mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Lage mit gleichzeitig optimaler Anbindung legen. Gelegen in einer schönen, harmonisch angelegten Parzellierung, überzeugt die Immobilie mit viel Licht, großzügigen Räumen und einem schönen Garten. Dank der direkten Grenznähe und Anbindung an die Autobahn sind sowohl die Stadt Aachen und Eupen als auch umliegende Dörfer schnell erreichbar. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses bequem zugänglich sind. Ein modernes Gäste-WC mit Dusche sorgt für zusätzlichen Komfort. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück des Hauses – große bodentiefe Fenstertüren lassen viel Tageslicht herein und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und dem überschaubaren Garten. Hier lässt sich die Natur in vollen Zügen genießen, sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Ausklang eines langen Tages. Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle Schlafzimmer, die dank ihrer Größe und Ausstrahlung eine behagliche Atmosphäre bieten. Ein zusätzliches, praktisches Büro schafft ideale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Hobbys. In allen Räumen sind sowohl WLAN- als auch Fernsehanschlüsse verlegt, sodass eine optimale technische Infrastruktur gegeben ist. Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet und rundet das Raumangebot auf dieser Etage perfekt ab. Besonders praktisch ist der vollständig unterkellerte Bereich des Hauses, der sich hervorragend als Hobbyraum, Fitnessbereich oder zusätzliche Lagerfläche nutzen lässt. Eine große Garage bietet zudem genügend Platz für Ihr Fahrzeug sowie weiteren Stauraum. Das Haus wird mit einer effizienten Gasheizung beheizt.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

| Wohnfläche von ca. 120 m², ideal für Familien oder Paare

| Lichtdurchflutete Räume mit großzügiger Aufteilung

| Drei helle Schlafzimmer und ein zusätzliches Büro im Obergeschoss

| Harmonisch angelegter Garten mit Terrasse und direktem Zugang vom Wohnbereich

| Separate Küche mit ausreichend Platz zum Kochen und Genießen

| Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC

| Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

| Vollständig unterkellert, vielseitig nutzbar als Hobbyraum oder Lagerfläche

| Große Garage mit Platz für Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum

| Effiziente Gasheizung und moderne technische Infrastruktur (WLAN- und Fernsehanschlüsse)

| Ruhige Lage mit optimaler Anbindung an Autobahn und Grenznähe

| Schnelle Erreichbarkeit von Aachen, Eupen und umliegenden Dörfern

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.

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

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



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](#)