



Objektnummer LI2025-46

**Lontzen - Hochwertige Doppelhaushälfte mit schöner Aussicht (398.000,-
€ zzgl. 21%MwSt.)**

Eckdaten

Kaufpreis 398.000,00 €

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	170,0 m²
Grundstücksfläche	376,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2023
Zustand	NEUWERTIG
Befeuern	Elektro

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	30.12.2032
Mit Warmwasser	1
Energiebedarf	17.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	LUFTWP
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2023
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Immobilie in der Limburger Straße 125, 4710 Lontzen, befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend der deutschsprachigen Gemeinde Lontzen in Ostbelgien. Die Lage zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und guter Infrastruktur aus.

Aachener Zeitung

Verkehrsanbindung und Mobilität

Die Limburger Straße bietet eine hervorragende Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Autobahn A3 (E40/E42) ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen nach Aachen, Lüttich und Brüssel. Der Bahnhof Welkenraedt, mit regelmäßigen Zugverbindungen, liegt nur etwa 8 Autominuten entfernt. Zudem befinden sich mehrere Bushaltestellen in der Nähe, darunter die Haltestelle "Lontzen Limburger Straße", die von den Linien 715, 396 und weiteren bedient wird .

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung

Für den täglichen Bedarf stehen in der Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte wie "Okay Lontzen", "Aldi Lontzen" und "Carrefour Market Lontzen" sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar .

Bildung und Betreuung

Familien profitieren von einem breiten Angebot an Bildungseinrichtungen. In der Nähe befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Beispielsweise ist die "Ecole Fondamentale Annexée Welkenraedt" in etwa 6 Minuten mit dem Auto erreichbar .

Freizeit und Erholung

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die malerische Landschaft, darunter Routen entlang des Lontzenerbachs mit Fernsichten und schattigen Hohlwegen . Kulturelle Sehenswürdigkeiten wie das Schloss Lontzen und die Pfarrkirche St. Hubertus bereichern das Freizeitangebot .

Objektbeschreibung

Dieses neue 3-Fassadenhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Viertel von Lontzen und zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung sowie ein gut durchdachtes Raumkonzept aus. Es wurde im Jahr 2023 errichtet, erfüllt daher die modernsten Standards und bietet zugleich hohen Wohnkomfort. Durch die besonders gute Energieklasse von A+ profitiert der zukünftige Bewohner

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

von sehr niedrigen Energiekosten.

Über drei Etagen erstreckt sich eine Bruttowohnfläche von ca. 170 m². Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses und bietet ausreichend Raum für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die großzügigen, lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre. Die angrenzende Terrasse ist nach Süden/Südwesten ausgerichtet und bietet einen herrlichen Ausblick ins Grüne und auf den schönen Garten. Die moderne Küche ist voll ausgestattet und besticht durch Funktionalität und schönes Design. Im Erdgeschoss befinden sich ebenfalls ein praktischer Abstellraum und ein separates Gäste-WC. Eine Fußbodenheizung sorgt hier für angenehme Wärme.

Eine schöne Holztreppe führt zu den oberen Etagen.

Auf der ersten Etage befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, die viel Raum für individuelle Gestaltung lassen. Ein stilvolles Badezimmer mit moderner Sanitärausstattung rundet das Raumangebot ab.

Auf der zweiten Etage finden Sie ein viertes geräumiges Schlafzimmer.

Das großzügige Grundstück mit einer Größe von 376 m² ist ebenfalls ein Highlight.

Die Möbel können teilweise übernommen werden.

Dem zukünftigen Bewohner stehen ein Carport und ein privater Parkplatz zur Verfügung.

Diese moderne Doppelhaushälfte ist ideal für Familien, die Wert auf ein stilvolles, komfortables und nachhaltiges Zuhause legen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie!

Kaufpreis: 398.000€ (zzgl. 21% MwSt.)

Bezugsfrei: Oktober 2025

Zu verkaufen wegen Umzug.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

- | Baujahr: 2023 – modernste Bauweise und Standards*
- | Energieklasse A+ – niedrige Energiekosten und Nachhaltigkeit*
- | Bruttowohnfläche: ca. 170 m², verteilt auf drei Etagen*
- | Offener Wohn- und Essbereich mit lichtdurchfluteten Räumen*
- | Moderne, voll ausgestattete Küche*
- | Terrasse nach Süden/Südwesten mit Blick ins Grüne*
- | Fußbodenheizung im Erdgeschoss*
- | Drei Schlafzimmer auf der ersten Etage*
- | Stilvolles Badezimmer mit moderner Sanitärausstattung*
- | Geräumiges viertes Schlafzimmer in der zweiten Etage*
- | Grundstücksgröße: 376 m² mit gepflegtem Garten*
- | Möbel im Kaufpreis enthalten*
- | Parkplatz direkt vor dem Haus*
- | Bezugsfrei ab Oktober 2025*

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

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>*

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](#)



Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)