



Objektnummer LI2025-9

Raeren - Exklusive Villa in grenznaher Lage (B)

Eckdaten

Kaufpreis **995.000,00 €**

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| Wohnfläche | 415,0 m² |
| Grundstücksfläche | 1.235,0 m² |
| Anzahl Zimmer | 7,0 |
| Anzahl Schlafzimmer | 5,0 |
| Anzahl Badezimmer | 3,0 |
| Anzahl Stellplätze | 1,0 |
| Anzahl Balkone | 1,0 |
| Anzahl Terrassen | 1,0 |
| Baujahr | 1996 |
| Zustand | MODERNISIERT |
| Heizungsart | Zentral |
| Befeuerung | Luftwp |

Energieausweis

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Gültig bis | 24.11.2030 |
| Mit Warmwasser | 1 |
| Energiebedarf | 241.00 kWh/(m²*a) |
| Energieträger | LUFTWP |
| Energieeffizienzklasse | C |
| Baujahr | 1996 |
| Jahrgang des Energieausweises | 2014 |
| Gebäudeart | wohn |

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Großenbusch liegt in der Gemeinde Raeren, einer idyllischen Ortschaft in Ostbelgien, nahe der Grenze zu Deutschland. Die Gegend zeichnet sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung aus, eingebettet in Wälder und sanfte Hügel. Dank der unmittelbaren Nähe zur Autobahn (E40) ist Großenbusch hervorragend an größere Städte wie Aachen (ca. 10 Minuten), Eupen und Lüttich angebunden.

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung befinden sich in den umliegenden Orten Raeren, Eynatten und Eupen. Wander- und Radwege durch die angrenzenden Wälder sowie das nahegelegene Hohe Venn laden zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein.

Großenbusch ist besonders beliebt bei Familien und Pendlern, die eine ruhige Wohnlage mit schneller Erreichbarkeit städtischer Infrastruktur suchen.

Objektbeschreibung

Diese exklusive Villa kombiniert außergewöhnliche Wohnqualität mit der Ruhe einer seltenen Waldrandlage. Das 1996 erbaute Anwesen liegt direkt hinter dem Grenzübergang zu Deutschland und bietet eine optimale Anbindung an die Autobahn sowie die Zentren von Eynatten und Aachen.

Das Grundstück ist durch Hecken und elektrische Tore geschützt und bietet höchste Privatsphäre. Das Erdgeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Diele, einer modernen Wohnküche und einem Wohnzimmer mit bis zu sieben Meter hohen Decken. Große Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen einen nahtlosen Übergang zur teils überdachten Terrasse und zum ganzjährig nutzbaren Außenpool mit schützender Abdeckung.

Eine Doppelgarage und ein zusätzlicher Showroom bieten viel Platz für Fahrzeuge oder optionalen Wohnraum. Im Obergeschoss befinden sich eine abgeschirmte Dachterrasse mit Blick ins Grüne, fünf vielseitig nutzbare Schlafräume und zwei moderne Badezimmer.

Zwischen 2022 und 2023 wurde das Haus umfassend modernisiert: Neue Heizungsanlage, zusätzliche Solarpaneele, Wärmepumpe für den Pool sowie erneuerte Rollladenkästen und Garagentore. Der 100 m² große Keller bietet reichlich Stauraum sowie Technik- und Heizräume.

Das Anwesen überzeugt mit hochwertigen Materialien und durchdachten Details und lässt sich bei Bedarf in zwei Wohneinheiten aufteilen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Ausstattung

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattungsmerkmale der Villa

Baujahr und Lage:

***1996 erbaut, Waldrandlage direkt hinter dem Grenzübergang zu Deutschland
Gute Anbindung an Autobahn, Eynatten und Aachen***

Grundstück und Privatsphäre:

***Durch Hecken und elektrische Tore abgeschirmt
Hohe Privatsphäre***

Erdgeschoss:

Großzügige Diele (~20 m²)

Moderne Wohnküche

Wohnzimmer mit Deckenhöhe bis 7 m

Große Fensterelemente, vollständig zu öffnen

Teils überdachte Terrasse mit Glaselementen

Ganzjährig nutzbarer Außenpool mit aufschiebbarer Abdeckung

Obergeschoss:

Dachterrasse (>50 m²) mit Blick auf Garten und Wald

Fünf vielseitig nutzbare Räume (Schlafzimmer, Büros, Hobbyräume)

Zwei moderne Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC

Keller und Technik:

Vollunterkellert (~100 m²) mit Stauraum und Technikräumen

Neuer Heizkessel (2022/2023)

Modernisierungen (2022–2023):

Neue Heizungsanlage

Zusätzliche Solarpaneele auf dem Dach

Wärmepumpe für Poolbeheizung

Erneuerte Rollladenkästen, Einfahrts- und Garagentore

Weitere Highlights:

Doppelgarage + zusätzlicher Showroom/Garage (optional als Wohnraum nutzbar)

Hochwertige Materialien und durchdachte Details

Aufteilung in zwei Wohneinheiten möglich

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>*

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

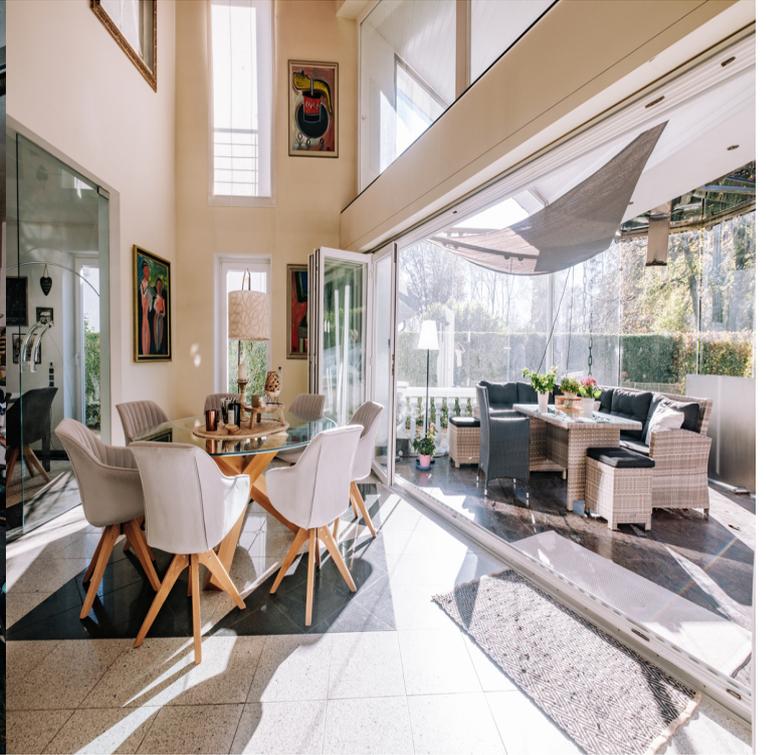
Telefon Zentrale

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

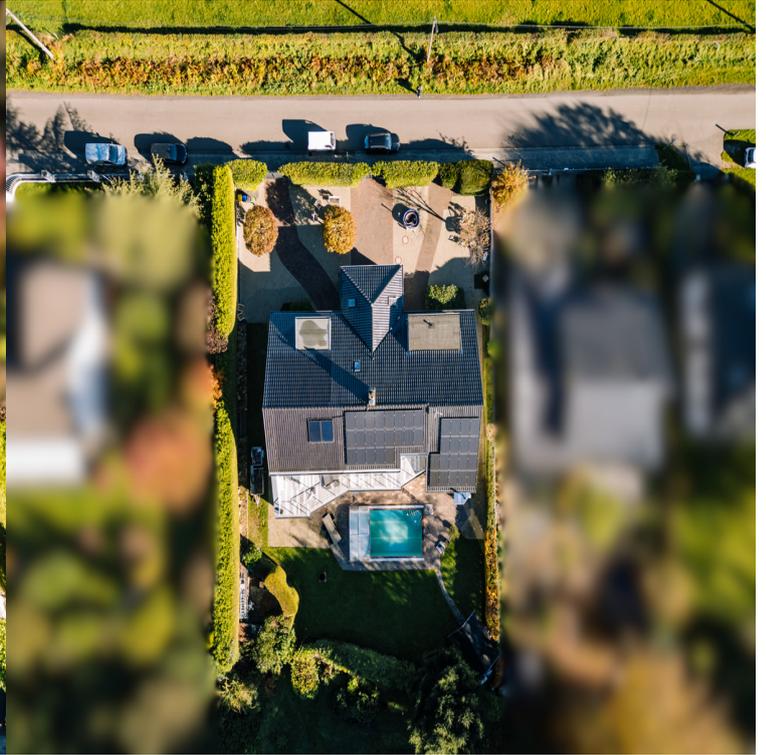
Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

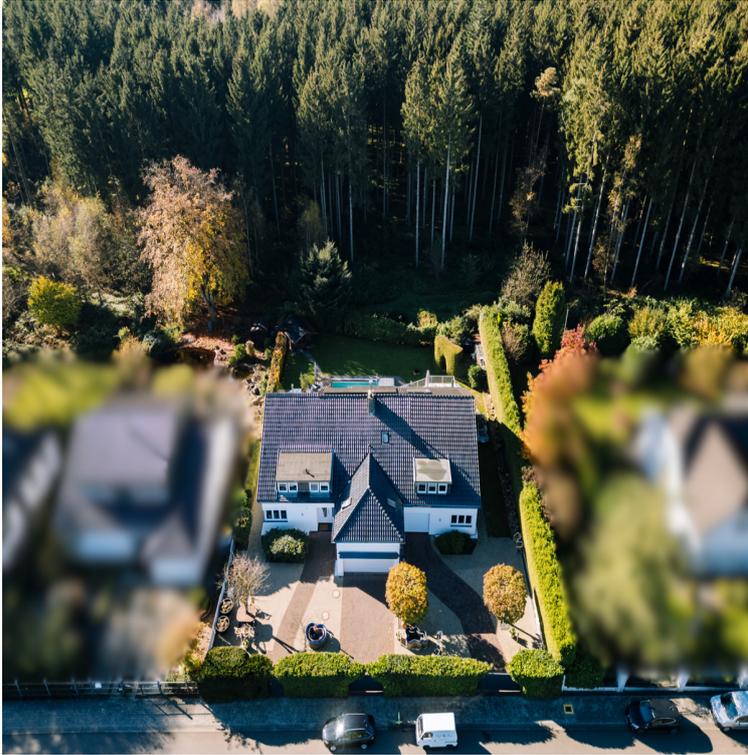
Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)