

Hauset - Südviertel

Alleinlageviertel am Privatweg – Exklusives Wohnen Vor den Toren Aachens

Objektnummer: 2607-81



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 286,33 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2.800 m²

Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26027081
Wohnfläche	ca. 286,33 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2012

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 150 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

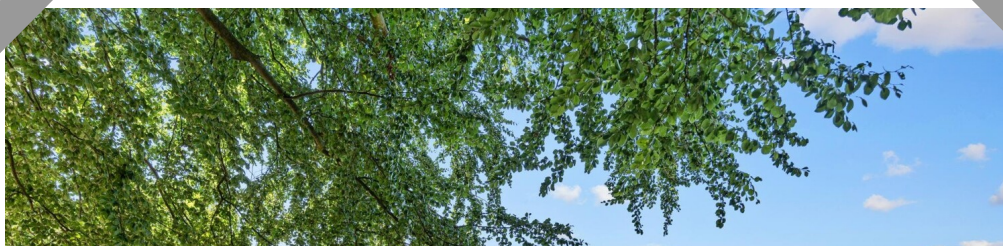
Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

<u>Heizungsart</u>	<u>Zentralheizung</u>	<u>Energieausweis</u>	<u>Bedarfsausweis</u>
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	87.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

Die Immobilie



Ein erster Eindruck

Diese Villa richtet sich an Käufer, die Wert auf außergewöhnliche Architektur, großzügige Freiräume und eine unvergleichliche Wohnqualität legen. Eine Immobilie dieser Art ist

nicht nur ein Zuhause, sondern ein Statement für anspruchsvolles Wohnen.

Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

Ausstattung und Details

- * Unverbaubarer Weitblick über Wiesen und Felder
- * Moderne, zeitlose Architekturvilla
- * Ölheizung mit Solaranlage zur Warmwasserversorgung
- * Bodentiefe Fenster und lichtdurchflutete Räume
- * Wellnessbereich mit Infrarotkabine
- * Mehrere Terrassen und Balkonflächen
- * Doppelgarage und großzügige Stellfläche mit Dusche
- * Ruhige Wohnlage mit hervorragender Anbindung an Aachen, Belgien und die Niederlande
- * Alarmanlage mit Sicht - und Sprachfunktion
- * insgesamt 3 Heizkamine (Wohnzimmer/Esszimmer Hauptwohnung, Wohnzimmer Einliegerwohnung)
- * kontrollierte Lüftungsanlage im gesamten Haus

Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Hauset, einem der begehrtesten Wohnstandorte im belgischen Grenzgebiet und unmittelbar vor den Toren der Kaiserstadt Aachen. Die idyllische Lage im Herzen des Dreiländerecks Deutschland–Belgien–Niederlande verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden internationalen Erreichbarkeit. Großzügige Wald- und Wiesenlandschaft, sanfter Hügel sowie zahlreiche Spazier-, Wander- und Radwege prägen das direkte Umfeld und schaffen eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

Das große Grundstück grenzt unmittelbar an weitläufige Grünflächen und eröffnet einen unverbaubaren Blick über die umgrenzende Landschaft. Die ruhige Umgebung vermittelt ein Gefühl von Weite, Privatsphäre und Erholung – ein Wohnambiente, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Direkt am Hauset (Haltestelle 250 m) befindet sich die Anbindung via ÖPNV nach Aachen oder Eupen.

Die Aachener Innenstadt erreichen Sie in nur etwa 10 Fahrminuten. Auch Kelmis, Lüttich, Lützen und Maastricht sind bequem erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Brüssel, Antwerpen, Köln und Düsseldorf, wodurch die Immobilie insbesondere für Berufspendler, Unternehmer und international tätige Familien einen idealen Lebensmittelpunkt darstellt.

Die Region bietet darüber hinaus eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Kinos, Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren und Sportplätze sind in unmittelbarer

Entfernung. Ergänzt wird dies durch ein vielseitiges Freizeitangebot mit renommierten Golfplätzen, Reitmöglichkeiten, Tennisanlagen sowie einem weitläufigen Netz an Wander- und Radwegen. Die Nähe zum Naturpark Hohes Venn sowie zu zahlreichen Naherholungsgebieten macht die Lage besonders attraktiv für Menschen, die Natur und aktive Freizeitgestaltung schätzen.

Nur wenige Minuten entfernt liegt die traditionsreiche Kaiserstadt Aachen. Als westlichste Großstadt Deutschlands verbindet sie historischen Charme mit internationaler Ausstrahlung. Die historische Altstadt mit dem imposanten Aachener Dom – dem ersten deutschen UNESCO-Welterbe – sowie zahlreiche Plätze, Cafés und Restaurants verleihen der Stadt ein unverwechselbares Flair. Gleichzeitig prägen die RWTH Aachen University, eine der renommiertesten technischen Hochschulen Europas, zahlreiche

Forschungseinrichtungen und innovative Unternehmen das wirtschaftliche Umfeld und Aachen Aachen zu einem der bedeutendsten Wissenschafts- und Technologiestandorte Europas.

Internationalen Bekanntheit genießt Aachen zudem durch den jährlich stattfindenden CHIO Aachen, das weltweit bedeutendste Reitsportturnier, das Besucher und Spitzenreiter aus aller Welt anzieht. Das hochwertige kulturelle Angebot mit Theatern, Museen, Konzerten und vielfältigen Veranstaltungen unterstreicht zusätzlich die außergewöhnliche Lebensqualität der Region.

Hauset vereint damit das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und unmittelbare Naturnähe auf der einen Seite sowie die Nähe zu einer dynamischen, international geprägten Wirtschafts- und Kulturregion auf der anderen. Eine Kombination, die den Standort zu einer der attraktivsten Wohnlagen im gesamten Dreiländereck macht.

Objektnummer: 26027081 - 4730 Hauset - Südviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 12 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com