

Baesweiler

## Ihr neues Zuhause: Modernes Einfamilienhaus mit großer Terrasse und Top-Energieeffizienz

VP azonosító: 25027523k



VÉTELÁR: 594.900 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 559 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25027523k                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 151 m <sup>2</sup>               |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálószobák            | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2022                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |   |
|----------------------|---|
| Vételár              | 594.900 EUR   |
| Ház                  | Családi ház   |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru   |
| Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha               |

**VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler**

## Áttekintés: Energia adatok

|  |             |   |                            |
|--|-------------|---|----------------------------|
| Energiaforrás                                | Hoszivattyú | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány    |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 27.12.2031  | Teljes energiaigény                                     | 22.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
|  |             | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | A+                         |
|  |             | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 2022                       |

VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Az ingatlan



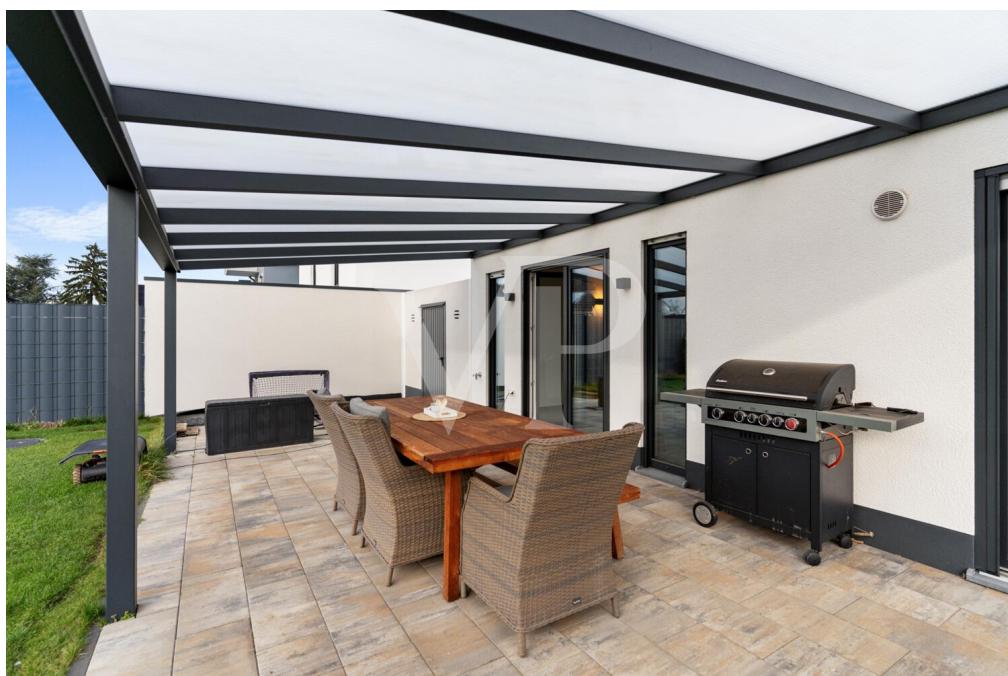
VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses energieeffiziente Einfamilienhaus mit der Energieeffizienzklasse A+ bietet auf rund 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes, stilvolles und zugleich familienfreundliches Wohnambiente. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Neubaugebiet in einer Sackgasse, was für ein sehr angenehmes, sicheres und entspanntes Wohngefühl sorgt. Die gepflegte Umgebung mit überwiegend neuen Einfamilienhäusern und minimalem Verkehrsaufkommen macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige im Homeoffice und Menschen, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, dessen große Fensterflächen eine helle, einladende Atmosphäre schaffen. Die hochwertige Einbauküche mit zentraler Kochinsel bildet das kommunikative Herz des Hauses. Ergänzend gibt es ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss stehen vier flexibel nutzbare Zimmer bereit – ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder auch für Büro?, Gäste? oder Homeoffice? Nutzung. Das vollwertige Badezimmer auf dieser Ebene bietet viel Platz und Komfort. Ein besonderes Highlight ist die ca. 40 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse, die zu jeder Jahreszeit einen geschützten Außenbereich bietet. Eine Garage sowie drei Außenstellplätze sorgen für bequemes Parken. Die moderne Wärmepumpe, Fußbodenheizung und energieeffiziente Haustechnik gewährleisten niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Die Lage des Hauses überzeugt nicht nur durch die ruhige Sackgassenstruktur, sondern auch durch die hervorragende Einbettung in das Baesweiler Stadtgebiet. Von hier aus erreichen Sie fußläufig oder in kurzer Distanz Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Sportanlagen und tägliche Nahversorger wie Bäckereien, Supermärkte und Apotheken. Die Stadt Baesweiler selbst bietet ein lebendiges Zentrum mit Gastronomie, Rathaus, Kulturveranstaltungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. In einem etwas weiteren Radius profitieren Sie von den attraktiven Angeboten der umliegenden Stadtteile Oidtweiler, Setterich und Beggendorf. Durch die Anbindung in Richtung Alsdorf, Herzogenrath, Übach-Palenberg und Geilenkirchen ist das gesamte nördliche Städteregionsgebiet schnell erreichbar. Die Nähe zur Städteregion Aachen eröffnet zusätzlich ein breites Spektrum an Kultur, Hochschulen, medizinischer Versorgung und Shoppingmöglichkeiten. Dank der Lage nahe der niederländischen und belgischen Grenze profitieren Sie darüber hinaus von internationalen Freizeit-, Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Insgesamt verbindet dieses Einfamilienhaus moderne Technik, hochwertige Ausstattung,



VON POLL  
REAL ESTATE

durchdachte Raumkonzepte, eine ruhige Wohnumgebung und eine hervorragend  
angebundene Stadtstruktur zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Részletes felszereltség

- Neuwertig
- Baujahr 2022
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Sackgasse
- überdachte Terrasse
- Einbauküche mit Kochinsel
- große Garage
- ruhige Nachbarschaft

VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und beliebten Wohnumfeld innerhalb der Stadt Baesweiler, einer modernen und hervorragend angebundenen Kreisstadt im Norden der Städteregion Aachen. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, angenehmer Nachbarschaft und kurzen Wegen zu alltäglichen Versorgungseinrichtungen. Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien und Berufstätige.

Baesweiler selbst überzeugt durch eine lebendige, verkehrsberuhigte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften, Dienstleistern und Cafés. Die historische Burgenanlage – ein kultureller Mittelpunkt der Stadt – bietet mit regelmäßigen Veranstaltungen, Ausstellungen und gastronomischen Angeboten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Begegnung und bereichert das städtische Leben auf besondere Weise.

Die Stadt liegt im direkten Umfeld der Nachbargemeinden Geilenkirchen, Linnich, Aldenhoven, Alsdorf, Herzogenrath und Übach-Palenberg. Durch die Anbindung an die Bundesstraßen B56 und B57 sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse der A44 in Alsdorf und Aldenhoven ist Baesweiler hervorragend in die regionale Infrastruktur eingebunden. Beide Anschlussstellen sind in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar, sodass Pendler schnell in Richtung Aachen, Düsseldorf, Köln oder in den Kreis Heinsberg gelangen. Auch die Nähe zu den Niederlanden und Belgien macht den Standort attraktiv für Freizeit, Einkauf und Beruf.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe im direkten Wohnumfeld, einer sehr guten Nahversorgung im Stadtgebiet und einer schnellen regionalen wie überregionalen Anbindung – perfekt für alle, die ein ausgewogenes und komfortables Wohnumfeld suchen.

VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2031.

Endenergiebedarf beträgt 22.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 25027523k - 52499 Baesweiler**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)