



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-MVo-36182

*Vive la Belgique*

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**228.000,00 €**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**

**1.510,00 €**

**Provision**

**3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>136,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>170,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>418,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1850</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Gastterrasse</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.06.2036</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>504.0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Das angebotene charmantes Haus liegt im idyllischen Raeren***

***Die Lage auf belgischer Seite ist kaum spürbar - die Nachbarschaft ist ausschließlich deutschsprachig und weist sämtliche Altersgruppen auf.***

***Zum grenznahen Roetgen sind es knappe 6 km zu den Autobahnauffahrten der A44 Lichtenbusch und Aachen-Süd sind es gute 10km. Die Städte Aachen und Eupen sind in jeweils rund 20 Fahrminuten erreichbar.***

***Die sehr ruhige Lage zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung aus. Raeren ist bekannt für seine malerische Landschaft, die zum Wandern, Radfahren und Entspannen einlädt. Der Natur- und Freizeitwert ist einmalig. Erleben Sie eine intakte Natur inmitten herrlicher Wälder und Wiesen am Rande des Hohen Venns und der Eifel.***

***Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist sowohl auf belgischer, als auch auf deutscher Seite gesichert, ebenfalls können Sie sich in Restaurants und Cafés verwöhnen lassen. Ärzte oder Apotheken sind ausreichend vorhanden.***

***Darüber hinaus ist das komplette Bildungsangebot, von Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen beidseitig der Grenze vorhanden.***

***Sie finden selten eine Lage, die so viele Fassetten aufweist wie diese - wer hier einmal wohnt, möchte nie wieder weg - vive la Belgique!***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

*Vive la Belgique*

*In Ihrem Neuen Zuhause einem alten Bruchsteinhaus können Sie Ihre persönlichen Wohnwünsche und Träume realisieren.*

*Aktuell ist die erste Etage und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut.*

*Die Gesamtwohnfläche beträgt circa großzügige 136 m<sup>2</sup> plus einer circa 30 m<sup>2</sup> großen herrlichen Sonnenterrasse, sprich 4 Zimmer, Küche, Diele, 2 Bäder und Terrasse, verteilt über 2 Ebenen.*

*Das gesamte Erdgeschoss wurde bis dato als Oldtimer Garage genutzt. Es bietet 6 - 8 Stellplätze sowie eine Grube, an der ein kleiner Keller, circa 20 m<sup>2</sup> groß anschließt. Das Erdgeschoss könnte auch vollständig oder teilweise ausgebaut werden, zum Wohnen oder als Wellness und / oder Fitnessbereich.*

*Mit etwas Renovierungsarbeit kann dieses Haus zu einem charmanten Zuhause umgestaltet werden.*

*Der Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.*

*Das Bruchsteinhaus hat einen unverwechselbaren Charme und ist eine sehr preisgünstige Alternative zu einer Wohnung oder einem Haus in Aachen.*

*Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.*

*Wir freuen uns auf Sie.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Das Baujahr des Bruchsteinhauses dürfte um ca. 1850 liegen. Es liegt an einem wunderschönen kleinen Bachlauf. Hochwassergefahr ausgeschlossen.***

***Der circa 57 m<sup>2</sup> große Wohnraum mit seinem massiven Holzdielenboden sowie dem freigelegten Fachwerk ist einladend und urgemütlich. Hier fühlen Sie sich wohl. Die angrenzende circa 30 m<sup>2</sup> große Dachterrasse wird von morgens bis abends mit Sonne geflutet, Urlaub auf Balkonien, Erholung garantiert. Statt Garten würde sich am Bachlauf ein schöner Ruhesitz anbieten. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei weitere kleinere Zimmer und eine zusätzlicher Ausbaumöglichkeit von circa 20 m<sup>2</sup>. Das Dachstudio mit knapp 38 m<sup>2</sup> Fläche bietet viele Nutzungsmöglichkeiten und Optionen. Alle Zimmer sind mit Heizkörpern ausgestattet. Alle Fenster sind mit einer modernen Isolierverglasung ausgestattet***

***Die beiden Badezimmer, im Obergeschoss ein Duschbad und im Dachgeschoss ein Bad mit Badewanne, wurden vor nicht allzu langer Zeit saniert und modernisiert.***

***Das Haus hat die belgische Energieeffizienzklasse F. Der Energieausweis gibt gute Maßnahmen und Vorschläge zur Wärmedämmung & Energieeinsparung an. Die Ölheizung befindet sich im Erdgeschoss. Wie bei jeder Bestandsimmobilie ist es ratsam, die zukünftige Wärmeversorgung zu überdenken.***

***Das gesamte Erdgeschoss wurde bis dato als Oldtimer Garage genutzt. Es bietet 6 - 8 Stellplätze sowie eine Grube, an der ein kleiner Keller, circa 20 m<sup>2</sup> groß anschließt. Das Erdgeschoss könnte auch vollständig oder teilweise ausgebaut werden, zum Wohnen oder als Wellness und / oder Fitnessbereich.***

***Renovierungsarbeiten sind sicherlich notwendig aber der Aufwand und die Kosten sind eine preislich sehr günstige Alternative zu Vergleichsimmobilien.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

**Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:**

**<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2939103>**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.**

**Belgische Maklergenehmigung:**

**Numéro d'agrégation IPI 516381**

**Die Erlaubnis zur Vermittlung von Immobiliengeschäften in Belgien wurde vom Institut Professionnel des Agents Immobiliers erteilt.**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?**

**Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen einzigartigen Service und konkurrenzlose Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie.**

**Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Markus Volm**

**Diplom-Ingenieur**

**Mobil: 0171 36 34 851**

**Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen**

**Theaterstraße 46**

**52062 Aachen**

**Wir freuen uns auf Sie!**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)





WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

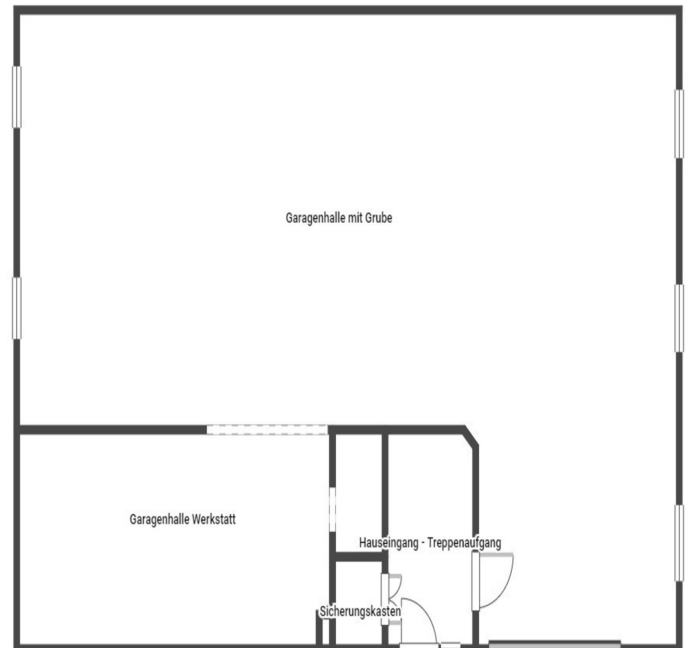
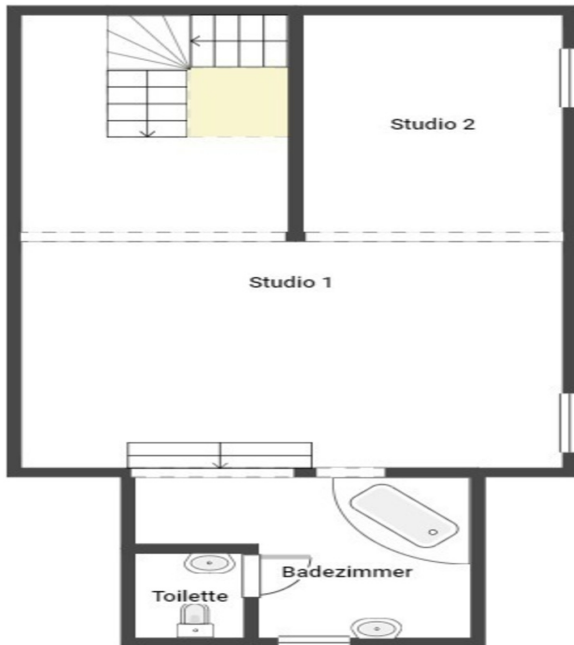
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)