



Moresnet - Wunderschöne Villa mit atemberaubendem Ausblick und hochwertiger Ausstattung!



ImmoNr	2025007
Straße	
Hausnummer	
PLZ	4850
Ort	Moresnet
Wohnfläche	ca. 472 m ²
Nutzfläche	ca. 135 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 2.031 m ²
Anzahl sep. WC	2
Baujahr	2006
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.07.2034
Baujahr lt.	2006
Energieausweis wesentlicher Energieträger	anfragen@k-immobilien.eu www.k-immobilien.net/erdwaerme

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen



Beschreibung

Willkommen in dieser beeindruckenden Villa in Moresnet, welche Komfort und Stil in perfekter Harmonie vereint. Dieses beeindruckende Anwesen wurde 2006 erbaut und besticht durch seine moderne Gestaltung und eine umfassende Modernisierung.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2.031 m² bietet dieses Zuhause eine luxuriöse Wohnfläche von ca. 472 m² sowie eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 135 m². Mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 7 Schlafzimmer und 3 elegante Badezimmer, bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die großzügige Terrasse und der einladende Balkon schaffen perfekte Orte für entspannte Stunden im Freien und eröffnen einen herrlichen Blick in die Natur.

Dieses außergewöhnliche Haus kombiniert großzügige Räumlichkeiten mit modernem Komfort und ist bereit, Ihren individuellen Wohnraum zu erfüllen. Nutzen Sie die Chance, diese einmalige Immobilie zu besichtigen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Moresnet.

Lage

Die Immobilie liegt rund 2 km von KELMIS, ca. 13 km von EUPEN und etwa 10 km von

Aachen entfernt. Die Autobahn KÖLN-LÜTTICH liegt etwa 9 km entfernt. Schulen sowie

Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte usw.) und verschiedene Dienstleistungsbetriebe sind in KELMIS angesiedelt.

Ausstattung Beschreibung

- Südausrichtung
- Außenpool (11m x 4,1m), beheizt über Erdwärmepumpe
- vollautomatische Schwimmbadsteuerung
- Poolhaus mit Umkleideräumen, Dusche & Außenküche
- Zwei Doppelgaragen (1 Doppelgarage m. integriertem Gartenhaus 125 m²)
- Solaranlage mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage
- Aluminiumfenster
- 3-fach-Verglasung
- Velux-Fenster steuerbar
- elektrische Rollläden
- Fußbodenheizung (Unterstützung durch Wärmepumpe mit Erdbohrung)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- KNX-Haustechnik (Bussystem zur Gebäudesteuerung) mit IT-Verkabelung in jedem Zimmer
- WLAN-Kameras
- Videophone
- Überwachungskontakte an Türen und Fenstern

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH



- Kamin
 - Einbauküche mit Markengeräten und Quooker-Wasserhahn
 - Naturstein Böden
 - Rundgalerie
 - Vollholz Eichentüren
 - Vollholz Eichentreppe
 - Glasschiebetüren
 - Deckenhöhe Entree 5,30 m
 - Deckenhöhe 2. Diele 5,70 m
 - Deckenhöhe Wohnraum EG 2,55 m
 - Einbauspots
 - Einbauschränke
- u.v.m.

Sonstige Angaben

PEB Nr.: 20240704005645

Gültig bis: 04.07.2034

Gesamter theoretische Primärenergieverbrauch: 30.153 kWh/Jahr

Spezifischer Primärenergieverbrauch: 53 kWh/m² Jahr

Energieklasse A

Kataster 3.888,36 €

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>



Front



Front



Front



Wohnzimmer



Fersehraum mit Kamin



Fernsehraum mit Kamin



Entrée



Küche



Küche



Küche-Essen



Essen



Schlafzimmer mit Bad en Suite



Bad en Suite



Schlafzimmer



Badezimmer



Loft



Garten



Garten



Pool



Rückansicht



Rückansicht



Seitenansicht



Drohne



Drohne



Drohne



Drohne

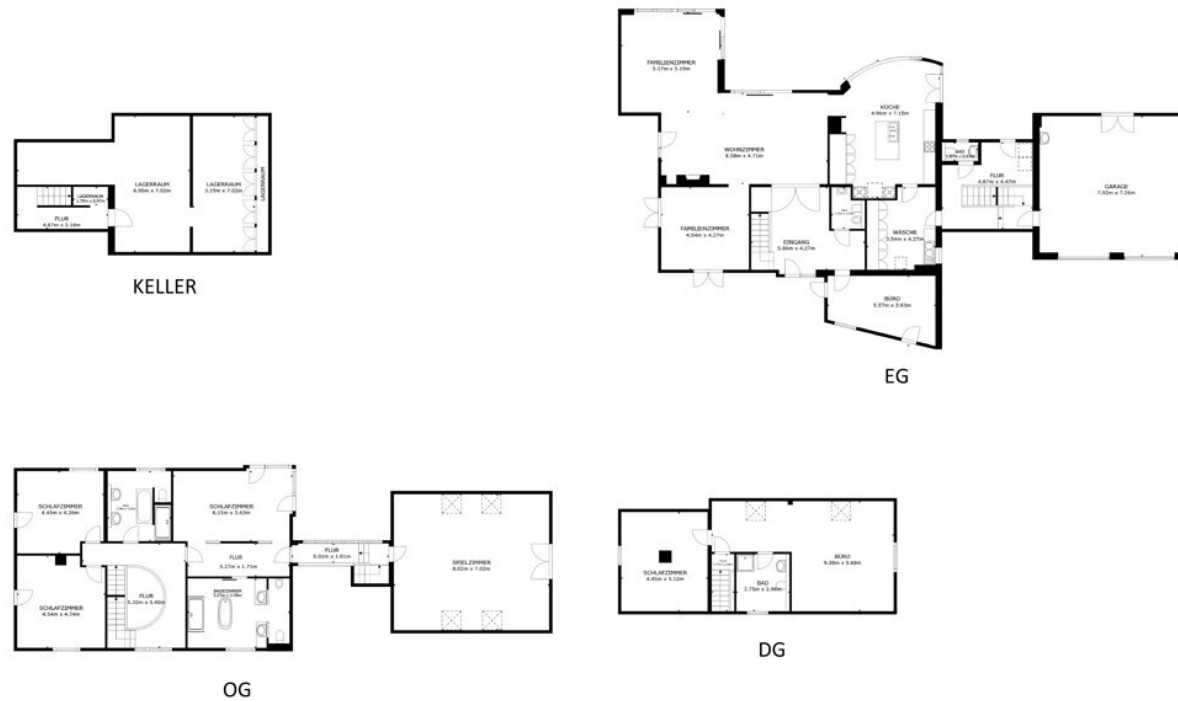


Drohne



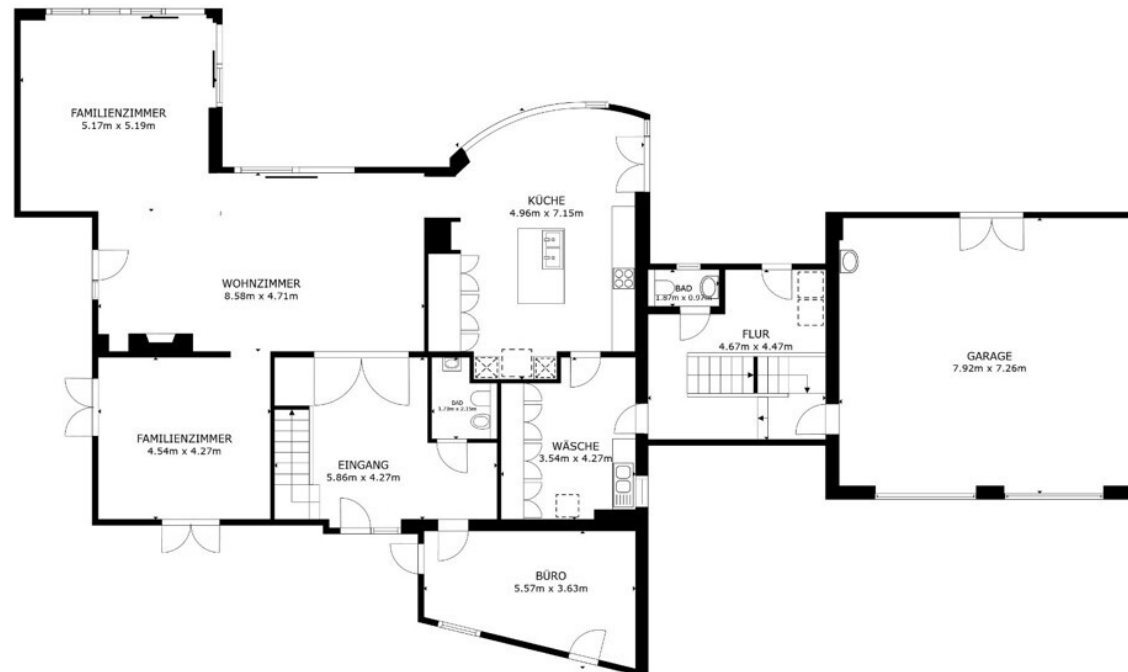
Drohne

Grundriss



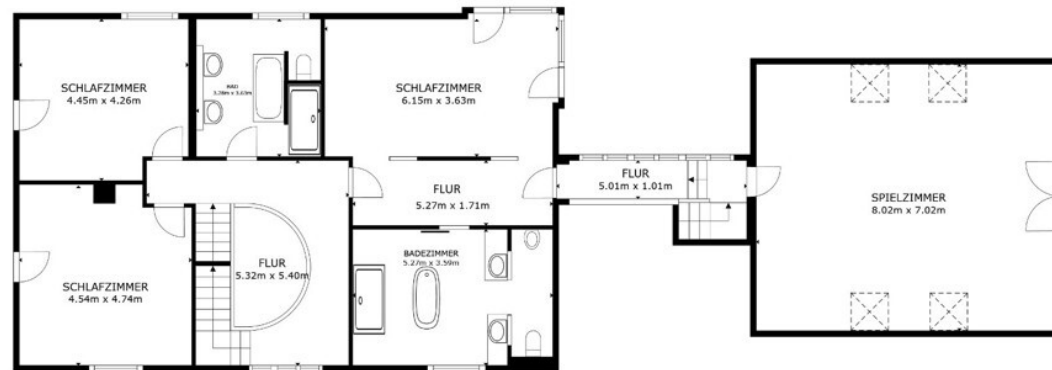
BRUTTOINNENRAUM
 KELLER : 78.1 m² EG : 202.7 m² OG : 192.5 m²
 DG : 77.1 m²
 AUSGEGLASSEN FLÄCHE : GARAGE 57.4 m²
 INSGESAMT : 550.5 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

Gesamt



EG = 202,7 m²

Erdgeschoss



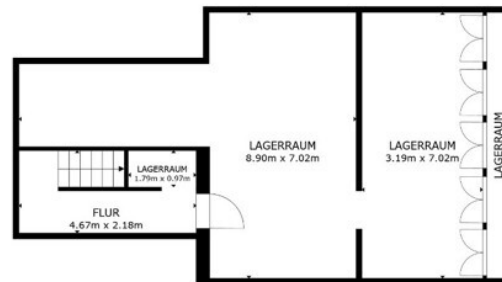
OG = 192,5 m²

Obergeschoss



DG = 77,1 m²

Dachgeschoss



KELLER = 78,1 m²

Keller



Ihr Ansprechpartner

Jochen Küchen

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH
Krugenofen 72
52066 Aachen

Mobil: +49 (0) 151 17 85 99 96

E-Mail: anfragen@k-immobilien.eu

Web: <http://k-immobilien.net/>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>