

Lichtenbusch – Eigentumswohnung mit eigenem Garten



ImmoNr	2025027
Straße	
Hausnummer	
PLZ	4730
Ort	Raeren
Wohnfläche	ca. 94 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1974
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	106 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.02.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Elektro
Kaufpreis	225.000,00 €
Außen-Provision	provisionsfrei

k-immo Projekt Management GmbH

Aachener Straße 200/5
4730 Hauset

Tel.: +32 (0) 87 300 656

anfragen@k-immobilien.eu



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause.

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 104 m² und wartet darauf, von Ihnen in ein modernes Wohnparadies verwandelt zu werden. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1974 und die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, ideal für alle, die ihre persönlichen Gestaltungsideen verwirklichen möchten.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer, ausserdem bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien. Das Badezimmer ist ein Tageslichtbad. Die Toilette ist separat untergebracht.

Die Installation eines Pelletofens ist möglich – ein entsprechender Beschluss der Eigentümerversammlung liegt bereits vor.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die Terrasse mit einem kleinen Garten, der zum Entspannen im Freien einlädt. Genießen Sie sonnige Tage und laue Abende im eigenen Grünbereich.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, ein Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu schaffen, und verwandeln Sie diesen verborgenen Schatz in Ihre Traumwohnung. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie

sich von den vielen Möglichkeiten inspirieren.

Lage

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in der charmanten Gemeinde Lichtenbusch, im östlichen Teil Belgiens. Diese ruhige und gleichzeitig gut angebundene Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Erreichbarkeit sowohl zu lokalen Annehmlichkeiten als auch zu den nahegelegenen Städten und der deutschen Grenze aus.

Lichtenbusch ist bekannt für seine grünen Umgebung und bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohngefühl und städtischem Komfort. In der nahen Umgebung finden Sie allerlei Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés sowie ausgezeichnete Schulen und kinderfreundliche Einrichtungen. Die Region ist zudem ideal für Naturliebhaber, mit zahlreichen Wander- und Radwegen, die durch die malerische Landschaft führen.

Dank der bestens ausgebauten Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Aachen und Eupen. Die Autobahnanbindung ermöglicht es Ihnen, zügig sowohl das belgische Inland als auch die Nachbarländer zu erkunden. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend, mit regelmäßigen Busverbindungen, die eine reibungslose Mobilität garantieren.

Diese Wohnlage ist ein idealer Rückzugsort für diejenigen, die eine harmoni-

k-immo Projekt Management GmbH



sche Mischung aus ländlicher Idylle und urbaner Infrastruktur suchen. Genießen Sie in Lichtenbusch ein außergewöhnliches Wohnambiente, das sowohl Ruhe als auch eine aktive Lebensweise fördert.

Ausstattung Beschreibung

- Pelletofen in Wohnung möglich
- Februar 2025 Parkett neu abgeschliffen
- Februar 2025 neue Fußleisten
- März 2025 Nachtspeicher im Wohnzimmer neu
- Kunststofffenster 2 Fachverglast
- Vollunterkellert
- Rollläden
- Kellerabteil
- Terrasse
- Garten
- Fußbodenbelag: Fliesen, Parkett
- separates WC
- Badewanne

Sonstige Angaben

PEB Nr.: 20250205004608

Gültig bis: 05.02.2035

Gesamter theoretische Primärenergieverbrauch: 38.401kWh/Jahr

Spezifischer Primärenergieverbrauch: 361 kWh/m² Jahr

Energieklasse E

—

Kataster ca. 1.100€



Küche



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

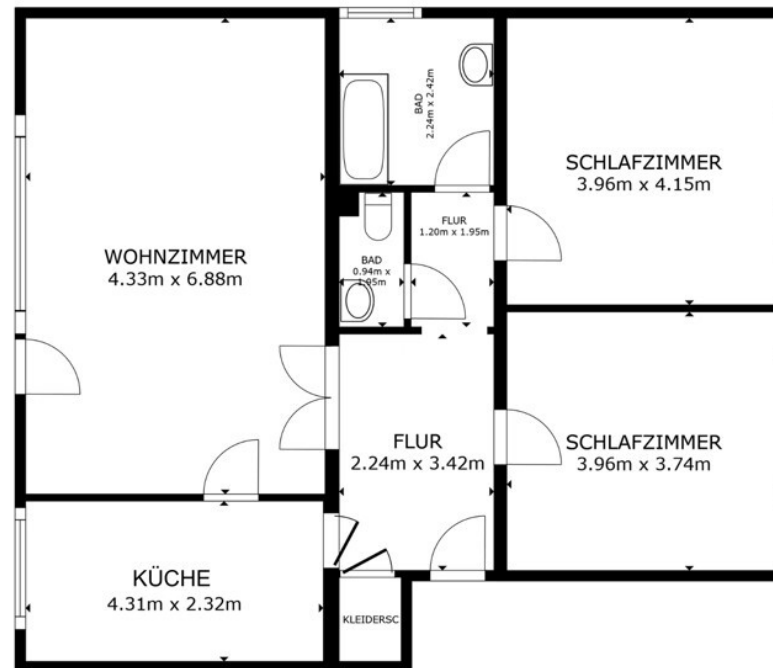


Garten



Garten

Grundriss



BRUTTOINNENRAUM
GRUNDRISS 94,3 m²
INSGESAMT : 94,3 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

Grundriss



Ihr Ansprechpartner

Herr Jochen Küchen

k-immo Projekt Management GmbH

Aachener Straße 200/5

4730 Hauset

Telefon: +32 (0) 87 300 656

E-Mail: anfragen@k-immobilien.eu

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 Projekt Management GmbH

Aachener Straße 200/5

4730 Hauset

Tel.: +32 (0) 87 300 656

anfragen@k-immobilien.eu