

Eynatten - Renoviertes Einfamilienhaus mit 6 Zimmern!



ImmoNr	2025002.1
PLZ	4731
Ort	Eynatten
Wohnfläche	ca. 190 m ²
Nutzfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.411 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	28.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1987
wesentlicher Energieträger	Öl
Kaufpreis	490.000,00 €
Außen-Provision	3%

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

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



Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Komfort, Stil und Geborgenheit aufeinandertreffen! Dieses charmante Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1989, überzeugt durch seine großzügige Grundstücksfläche von ca. 1.411 m² und eine Wohnfläche von rund 190 m², die sich harmonisch auf zwei Etagen verteilt.

Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, darunter fünf helle und geräumige Schlafzimmer, die viel Platz für die ganze Familie bieten. Die lichtdurchfluteten Wohnräume schaffen eine warme, einladende Atmosphäre, während der gemütliche Holzkamin im Wohnzimmer für besondere Wohlfühlmomente sorgt.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse, von der aus sich ein herrlicher Blick in den liebevoll angelegten Garten eröffnet. Im Obergeschoss lädt ein Balkon zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal, um den Tag ruhig ausklingen zu lassen.

Ein besonderes Highlight ist die hauseigene Sauna mit Dusche im Keller, die für pure Entspannung und Erholung sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gepflegtes Tageslichtbad sowie eine Nutzfläche von ca. 100 m², die vielfältige Möglichkeiten für Hobby, Stauraum oder zusätzliche Wohnideen bietet.

Dieses charmante Einfamilienhaus ist perfekt für Familien, die das ländliche Wohnen mit einer guten Infrastruktur und Anbindung verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Lage

Eynatten ist ein idyllisches Dorf im Osten Belgiens, das zur Deutschsprachigen Gemeinschaft gehört und ein Ortsteil der Gemeinde Raeren ist. Der Ort liegt rund acht Kilometer südlich von Aachen und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die nahegelegene deutsche Stadt. Die Buslinien 14 und 722 verbinden Eynatten regelmäßig mit Raeren, Eupen und Aachen, sodass auch ohne Auto eine gute Mobilität gewährleistet ist. Zudem befindet sich die Autobahnanschlussstelle der E40 in Richtung Lüttich und Aachen nur etwa zwei Minuten entfernt.

Im Ort und in der näheren Umgebung sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens vorhanden: Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheken, Bäcker, Post, Restaurants sowie verschiedene Geschäfte sind bequem erreichbar. Die Entfernungen zu wichtigen Zielen in der Region sind ebenfalls kurz: Von Hauset bis zum Aachener Jahnplatz sind es etwa 5 Kilometer (rund 6 Minuten Fahrzeit), bis zum Aachener Hauptbahnhof rund 7 Kilometer (ca. 10 Minuten) und bis ins Aachener Stadtzentrum etwa 8 Kilometer, was einer Fahrzeit von rund 12 Minuten entspricht.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH



Ausstattung Beschreibung

2024 - Isolierung Dach inkl. Velux-Fenster ca. 35.000 €
2019 - PV-Anlage ca. 7.600 €
2017 - Neugestaltung Einfahrt und Carport ca. 40.000 €
2016 - Montage Einfahrt- und Eingangstor ca. 6.000 €
2005 - Montage Solaranlage ca. 5.000 €

- Öltank 5.400 Liter (unterirdisch)
- Holzfenster
- Doppelverglasung
- Rollläden
- Holzkamin
- Sauna mit Dusche
- Fußbodenbelag: Fliesen & Laminat
- Einbauküche
- Tageslichtbad
- Dusche
- Badewanne
- Gäste-WC
- Öl Heizung
- Holztreppe
- Gartenhaus

Sonstige Angaben

PEB Nr.: 20250128026083

Gültig bis: 28.01.2035

Gesamter theoretische Primärenergieverbrauch: 53.012 kWh/Jahr

Spezifischer Primärenergieverbrauch: 154 kWh/m² Jahr

Energieklasse B

—

Kataster 1.416 €



Eingangsbereich



Küche



Küche



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer



Büro EG



Büro EG



Gästezimmer EG



Gäste WC



1. Kinderzimmer OG



2. Kinderzimmer OG



2. Kinderzimmer OG



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Drohne

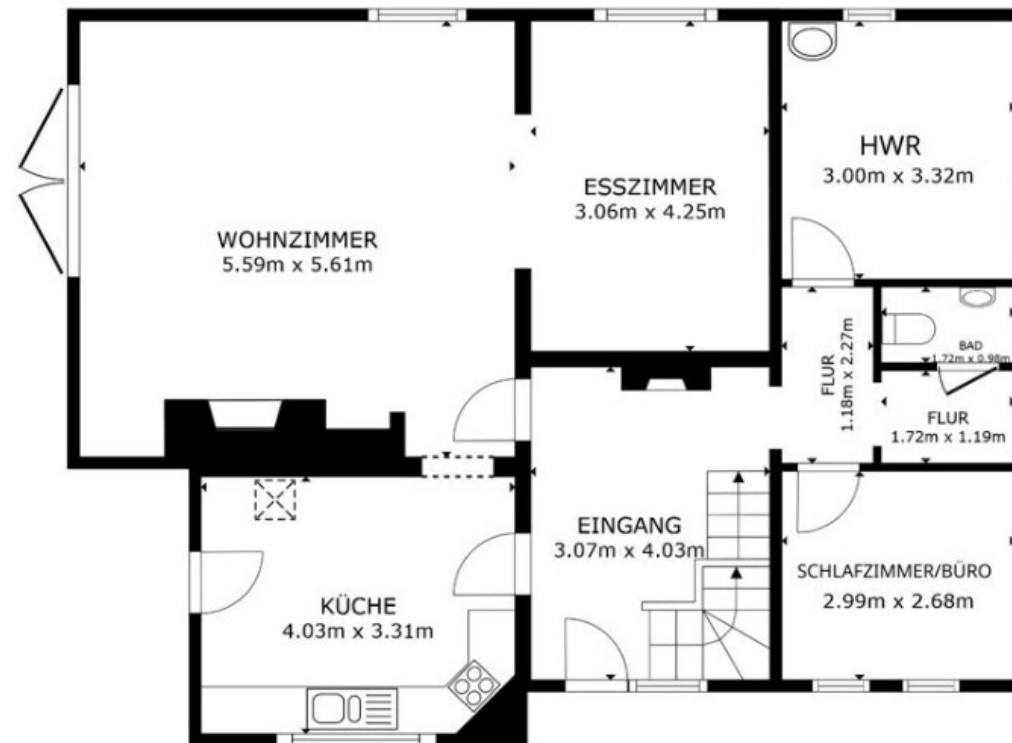


Drohne



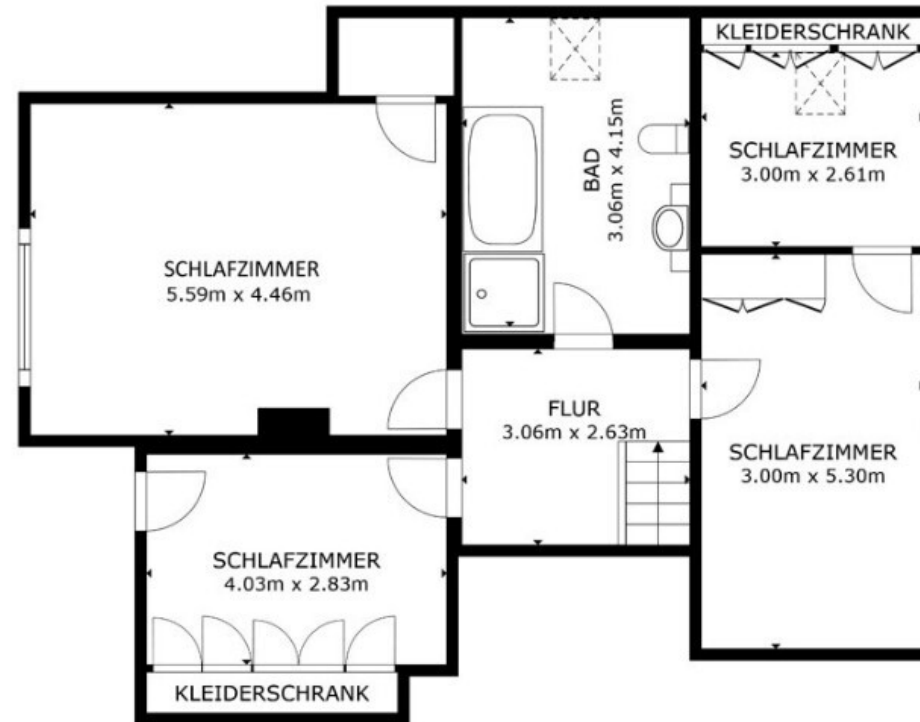
Drohne

Grundriss



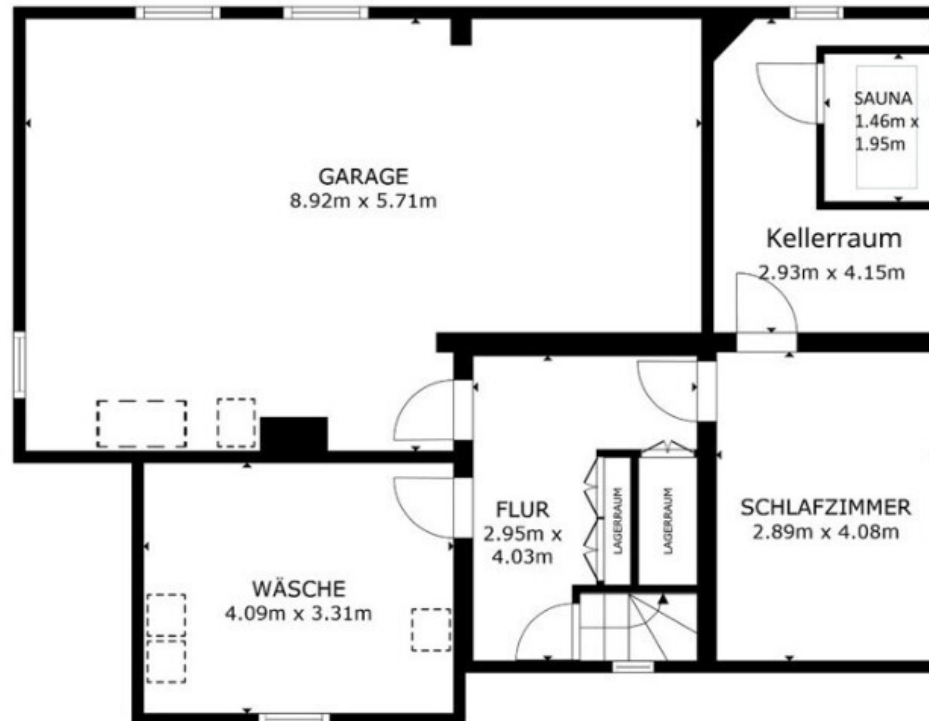
EG = 100.0 m²

EG



OG = 90.7 m²

OG



KELLER = 54,4 m²

Keller



KELLER



OG



EG

BRUTTOINNENRAUM
 KELLER: 54.4 m² EG: 100.0 m² OG: 90.7 m²
 AUSGEGLICHENE FLÄCHE: GARAGE 45.8 m²
 INSGESAMT: 245.1 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

Gesamt



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/>