



## NUR NOCH 1 ! NEUBAUPROJEKT IN RAEREN: Gehobener Wohnflair in DHH und EFH mit Garage in Grenzlage.

Roetgener Strasse , 4730 Raeren, Belgien

Ref.-ID: Roetgener Strasse



### Details

**298.800 €**  
Preis (Kauf)

**150 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**487 m<sup>2</sup>**  
Grundstückfläche



Energieklasse

## Beschreibung

---

Raeren, ein belgischer Grenzort bei Aachen, überzeugt nicht zuletzt durch die naturverbundene Lage zum Hertogenwald und des Naturschutzgebietes „Hohes Venn“, sondern auch durch seine Vielzahl an sportlichen- und kulturellen Angeboten sowie der Nähe zu Deutschland.

So ist es nicht weiter erstaunlich, dass sich die Ortschaft als wirtschaftlicher Standort in der Euregio gefestigt hat.

Die Gestaltung der Umwelt im weitesten Sinne stellt für die Gemeinde Raeren ein zentrales Thema dar, was auch den Aspekt der Raumplanung oder der ländlichen Entwicklung beinhaltet.

Daher ist es nicht weiter verwunderlich, dass dieses Neubauprojekt eines hiesigen Betriebes, der für fach- und termingerechte Ausführung bürgt, gehobenes Wohnen mit einer harmonischen Integrierung in das bestehende ländliche Umfeld in Einklang bringt.

Es erwarten Sie hochwertige Baumaterialien, die eine akustische Dämmung garantieren und somit Ihre Privatsphäre wahren in Verbindung mit einer überdurchschnittlichen Energieeffizienz, die den aktuellen Ansprüchen des heutigen Immobilienmarktes gerecht wird.

Die beiden Doppelhaushälften und das Einfamilienhaus bieten Ihnen Wohnkomfort gekoppelt mit modernem Design inklusive einer hellen Raumaufteilung.

Das Projekt situiert sich in Raeren, Roetgener Strasse, und liegt somit in unmittelbarer Nähe zum Dorfkern und der Grenze zu Deutschland.

Auf satten ca. 150m<sup>2</sup> bis 170m<sup>2</sup> Wohnfläche hält Ihr neues Zuhause einen freundlichen, pflegeleicht gefliesten Eingangsbereich ( ca. 4,85m<sup>2</sup>) mit einem integrierten Garderobenbereich bereit.

Im gleichen Bereich finden Sie das Gäste WC (ca. 1,62m<sup>2</sup>) mit seinem Hänge WC und kleinem Handwaschbecken vor.

Der gegenüber liegende Küchenbereich (ca. 10,71m<sup>2</sup>), verbunden, ganz nach modernen Aspekten heutiger Architektur, mit dem offen gestalteten Wohn- und Essbereich (ca. 34,78m<sup>2</sup>) beeindruckt den Besucher durch seine große Fensterfläche und bodentiefen Fenster, die den Raum in einem warmen Licht erstrahlen lässt und ein wohliges Ambiente entsteht sogleich.

Dieser gesamte Wohnbereich ist mit hochwertigen Fliesen und zu Ihrem Komfort mit einer Fußbodenheizung sowie elektrischen Rollläden ausgestattet.

Vom Lebensraum Wohnzimmer ist der Zugang auf die, mit Verbundpflaster versehene, Sonnenterrasse des Hauses mit Blick ins Grüne möglich.

Der praktische Hauswirtschaftsraum (ca. 4,85m<sup>2</sup>) gliedert sich auf der anderen Seite der Küche an und ermöglicht so einen schnellen Zugriff auf die dort gelagerten Vorräte.

Über eine mit Fliesen versehene Betontreppe geht es hinauf in Ihren privaten Bereich des Hauses.

Es erwarten Sie drei, mit bodentiefen Fenstern versehenen, Schlafzimmer (ca. 12m<sup>2</sup>- 13,35m<sup>2</sup>), die als zusätzliche Annehmlichkeit ebenfalls über einen hochwertigen Laminatboden inklusive einer Fußbodenheizung verfügen.

Hier bleibt nichts dem Zufall überlassen, so dass Sie Ihre Nachtruhe mit dem Verdunkeln anhand der elektrischen Rollläden und der Ruhe der Sie umgebenden Lage, bedenkenlos angehen können.

Ihre Wellnessoase, das Badezimmer (ca. 8,90m<sup>2</sup>) erreichen Sie über den Nachtflur (ca. 8,43m<sup>2</sup>).

Dort finden Sie eine Badewanne zum Relaxen , eine ebenerdige Dusche sowie einen Dekoheizkörper vor.

Ein moderner Waschtisch mit passenden Möbeln runden das Ganze harmonisch ab.

Eine weitere, ausbaufähige Etage finden Sie beim Aufgang über eine weitere, geflieste Betontreppe vor: der Speicher (ca. 32m<sup>2</sup>).

Die Vorarbeit (Laminatbodenbelag, Veluxfenster) zur Nutzung dieser Fläche als Wohnfläche ist bereits vollzogen, so dass dieser Raum ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen seinen Nutzen finden kann.

Die DHH Los 11 bietet Ihnen einen zusätzlichen Speicherraum von ca. 22,76m<sup>2</sup>, so dass ein jedes Familienmitglied genügend Platz findet.

Nicht zuletzt ist auch für Ihren PKW oder andere Fahrzeuge anhand der vorgesehenen Garage (ca. 21,45m<sup>2</sup>) mit Sektionaltor, was Ihnen lästiges Eiskratzen im Winter erspart.

Baubeginn ist Frühjahr 2019.

LOS 10 (DHH): Grundstück ca. 400 m<sup>2</sup> - WHFL +NFL 150 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

EG: Diele ca. 4,82m<sup>2</sup>, Küche ca. 10,71m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 34,78m<sup>2</sup>, WC ca. 1,62m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum ca. 4,85m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,45m<sup>2</sup>

OG: 2 Kinderzimmer ca.12 m<sup>2</sup>, Elternzimmer ca. 13,35m<sup>2</sup>, Flur ca. 8,43m<sup>2</sup>, Bad ca. 8,9m<sup>2</sup>

DG: Speicher ca. 32m<sup>2</sup>

LOS 11 (DHH): Grundstück ca. 400 m<sup>2</sup> - WHFL + NFL 170 m<sup>2</sup> - VERKAUFT

EG: Diele ca. 4,82m<sup>2</sup>, Küche ca. 10,71m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 34,78m<sup>2</sup>, WC ca. 1,62m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum ca. 4,85m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,45m<sup>2</sup>

OG: 2 Kinderzimmer ca. 12m<sup>2</sup>, Elternzimmer ca. 13,35m<sup>2</sup>, Flur ca. 8,43m<sup>2</sup>, Bad ca. 8,9m<sup>2</sup>

DG: Speicher ca. 32m<sup>2</sup> und 22,76m<sup>2</sup>

LOS 12 (EFH): Grundstück ca. 487 m<sup>2</sup>- WFHL + NFL ca. 150 m<sup>2</sup> - PREIS 298.800 €

EG: Diele ca. 4,82m<sup>2</sup>, Küche ca. 10,71m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 34,78m<sup>2</sup>, WC ca. 1,62m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum ca. 4,85m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,45m<sup>2</sup>

OG: 2 Kinderzimmer ca. 12m<sup>2</sup>, Elternzimmer ca. 13,35m<sup>2</sup>, Flur ca. 8,43m<sup>2</sup>, Bad ca. 8,9m<sup>2</sup>

DG: Speicher ca. 32m<sup>2</sup>

Kommen Sie in den Genuss der freien Auswahl und seien Sie die Ersten, die sich dieses Projekt anschauen um sich davon zu überzeugen.

## **Ausstattung**

---

- Neubau
- PVC Fenster mit 3fach Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Fußbodenheizung EG und OG
- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- Luft-Wasser Wärmepumpe
- moderne sanitäre Ausstattung
- Speicher ausbaufähig ( bereits isoliert, Laminat, Velux)

## **Lage**

---

Naturverbundene, dennoch zentrale Lage unweit des Dorfkernes Raerens (ca. 2km)

-Grenznahe Lage zu Roetgen/D ca. 2km

-Bäcker, Metzger im Dorf vorhanden

-Einkaufsmarkt belgische Seite ca. 2km

-Einkaufsmarkt deutsche Seite ca. 3km

-Kindergarten, Grundschule im Dorf Raeren vorhanden

-Weiterführende Schulen in Eupen und Aachen mit dem Bus ( Haltestelle im Verlauf der Straße) erreichbar

-Zahlreiche sportliche- und kulturelle Angebote im Dorfkern

## **Raumaufteilung**

---

### **LOS 10 (DHH): WHFL +NFL 150 m<sup>2</sup> -**

EG: Diele ca. 4,82m<sup>2</sup>, Küche ca. 10,71m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 34,78m<sup>2</sup>, WC ca. 1,62m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum ca. 4,85m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,45m<sup>2</sup>

OG: 2 Kinderzimmer ca.12 m<sup>2</sup>, Elternzimmer ca. 13,35m<sup>2</sup>, Flur ca. 8,43m<sup>2</sup>, Bad ca. 8,9m<sup>2</sup>

DG: Speicher ca. 32m<sup>2</sup>

### **LOS 11 (DHH): WHFL + NFL 170 m<sup>2</sup>**

EG: Diele ca. 4,82m<sup>2</sup>, Küche ca. 10,71m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 34,78m<sup>2</sup>, WC ca. 1,62m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum ca. 4,85m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,45m<sup>2</sup>

OG: 2 Kinderzimmer ca. 12m<sup>2</sup>, Elternzimmer ca. 13,35m<sup>2</sup>, Flur ca. 8,43m<sup>2</sup>, Bad ca. 8,9m<sup>2</sup>

DG: Speicher ca. 32m<sup>2</sup> und 22,76m<sup>2</sup>

### **LOS 12 (EFH): WFHL + NFL ca. 150 m<sup>2</sup>**

EG: Diele ca. 4,82m<sup>2</sup>, Küche ca. 10,71m<sup>2</sup>, Wohn/Esszimmer ca. 34,78m<sup>2</sup>, WC ca. 1,62m<sup>2</sup>, Hauswirtschaftsraum ca. 4,85m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,45m<sup>2</sup>

OG: 2 Kinderzimmer ca. 12m<sup>2</sup>, Elternzimmer ca. 13,35m<sup>2</sup>, Flur ca. 8,43m<sup>2</sup>, Bad ca. 8,9m<sup>2</sup>

DG: Speicher ca. 32m<sup>2</sup>

## Ausstattung

---

✓ Abstellraum

✓ Dreifachverglasung

✓ Gäste-WC

✓ Terrasse

✓ Bad mit Dusche

✓ Garage

✓ Kunststofffenster

✓ Wärmepumpe

✓ Bodenheizung

✓ Garten

✓ Rolläden

# Eindrücke



ERDGESCHOSS WHG 1/2/3



OBERGESCHOSS WHG 1/2/3



DACHGESCHOSS WHG 1/2/3