



NEUBAUPROJEKT - Doppelhaushälfte inklusive Fernblick und Wohlfühlgarantie in naturverbundener und verkehrstechnischer optimaler Lage!

Merolser Strasse 103a, 4711 Walhorn, Belgien

Ref.-ID: Merolser Strasse 103 a



Details

320.000 €
Preis (Kauf)

403 m²
Grundstückfläche

20200908500424
Code (Energieausweis)

2020
Jahrgang (Energieausweis)

130 m²
Wohnfläche

neuwertig
Zustand

33 kWh/m².Jahr
E_{spec}

9/8/2030
Gültig Bis (Energieausweis)

45 m²
Nutzfläche

P&B A+
Energieklasse

6.303 kWh/Jahr
E_{total}

Beschreibung

Wir haben die Pläne für Ihr einzigartiges Neubauprojekt als Doppelhaushälfte inklusive Fernblick und Wohlfühlgarantie.

Starten Sie an diesem ländlichen und naturverbundenen, dennoch verkehrstechnisch optimal gelegenen, Ort neu durch und beginnen hier mit der gesamten Familie einen neuen, von Komfort geprägten Lebensabschnitt.

Aus massiver Bauweise errichtet und von hiesigen Unternehmen, deren Namen für Qualität bürgen, realisiert, wird diese Immobilie die gesamte Familie zu begeistern wissen.

Ihr neues Zuhause fügt sich harmonisch mit moderner Architektur in seine Umgebung ein und ist auf die Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft konzipiert, was energietechnische Anforderungen und den Lebenskomfort, verbunden mit einer gesteigerten Lebensqualität, betrifft.

Von der Raumgestaltung erwartet Sie ein wahres Platzwunder.

Auf satten ca. 130 m² WHFL + ca. 45 m² ausbaufähigem Speicher und einer Grundstücksfläche von 403 m², bleibt kein Traum unverwirklicht.

Der gepflasterte Eingangsbereich des Hauses mit seinem, in offener Holzkonstruktion erbautem Carport, erweckt die Neugierde eines jeden Besuchers, was ihn im Inneren des Hauses erwarten mag.

Die freundliche und lichtdurchflutete Eingangsdiele präsentiert sich pflegeleicht mit attraktiven Bodenfliesen und bietet Platz für eine Garderobenecke mit Spiegel.

Direkt am Eingangsbereich befindet sich das, modern gestaltete Gäste WC mit kleinem Handwaschbecken und Hänge WC.

Bereits beim Betreten Ihres neuen Lebensmittelpunktes Wohn- (ca. 24,84m²) und Essraum (ca. 15,62m²), der ganz nach den Richtlinien moderner Architektur offen hin zur Küche (ca. 10,70m²) gestaltet ist, richtet ein Jeder sein Hauptaugenmerk auf die bodentiefen Fensterflächen, die den Raum mit warmem Licht fluten.

Der gesamte Bereich ist mit großformatigen Fliesen versehen und eine passende Einbauküche kann ganz nach Ihren Vorstellungen und Bedürfnissen kreiert werden und ihren Platz finden. Die Küche ist nicht im Preis inbegriffen.

Ebenfalls als praktisch und gut durchdacht erweist sich, der an die Küche angrenzende, Hauswirtschaftsraum, welcher sich zur Unterbringung von Vorräten bestens eignet sowie Platz für Ihre Waschmaschine birgt.

Der Wohn- und Essraum bietet ausreichend Platz für eine Sofalandschaft sowie einen großen Esstisch für Ihre Liebsten bei Festen und Feiern.

Mittels einer Fenstertüre gelangen Sie hinaus auf die Sonnterrasse Ihres Zuhauses mit ihrem unbeschreiblichen Fernblick auf satte, grüne Wiesen.

Bei diesem Anblick stellt sich Ruhe und Entspannung nach einem arbeitsreichen Tag ein.

Hinauf über die geflieste Treppe gelangen Sie über den Nachtflur (ca. 13,94 m²) in Ihre Ruhezonen und Wellnessbereich, Ihre Schlafzimmer und das Bad.

Hier bietet sich aufgrund der vorhandenen Fläche die Möglichkeit, ein offenen Bürobereich (ca. 6m²) zu kreieren oder aber diesen noch durch eine Wand abzutrennen.

Die Realisation kann ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen erfolgen.

Ihnen zur Verfügung steht neben einem geräumigen Elternzimmer (ca. 13,46m²), zwei Kinderzimmer (je ca. 12m²), die allesamt mit hochwertigem Laminat ausgelegt sind und Ihnen durch die ruhige Lage einen erholsamen Schlaf garantieren.

Das zentral liegende Badezimmer (ca. 8,97m²) entpuppt sich mit der vorhandenen Badewanne, bodentiefen Dusche, Hänge WC, Dekoheizkörper und seinem Doppelwaschtisch zur einem wahren Ort der Entspannung.

Über eine weitere, gleichsam geflieste Treppe geht es auf die dritte Etage, den voll ausbaufähigen Speicher (ca. 44,34m²) des Hauses.

Dieser Raum ist isoliert und bereits mit einem Dachfenster versehen, so dass Sie dessen Nutzung ganz nach Ihrer Gestaltung und Kreativität handhaben können.

Zusammensetzung:

Erdgeschoss: Eingangsdiele mit Gäste WC ca. 5,9m² - Hauswirtschaftsraum ca. 5,55m² - Wohnbereich mit offener Küche ca. 51,36m²

Obergeschoss: Flurbereich ca. 13,94 m² (Möglichkeit Büro ca. 6m² zu realisieren) - Bad ca. 8,97m² - Elternzimmer ca. 13,46m² - Zwei Kinderzimmer je ca. 12m²

Dachgeschoss: Speicher , voll ausbaufähig ca. 44,34 m² inklusive Schrägen

Preis:

LOS 1 (DHH LINKS): Grundstück 403 m² | Preis: 320.000 €

DER PREIS VERSTEHT SICH ZZGL. MWST + KOSTEN

Ausstattung

Energetisch den heutigen Anforderungen entsprechend

- Lichtdurchflutete Räume durch überdurchschnittlich grosse Fenster
- Luftwärmepumpe Viessman
- Speicher ausbaufähig (optional) / Velux vorhanden
- Einfriedung Rasen
- angelegte Außenterrasse
- Eingangsbereich gepflastert
- Carport
- Leerrohre für optionale Fotovoltaikanlage
- Klinker verfugt
- PVC Fenster 3fach Verglasung
- Moderne sanitäre Anlagen
- Heizkörper in allen Räumen
- Massive Bauweise der Wände und Decken
- Isoliertes Dach
- Bodenbeläge: Fliesen, hochwertiges Laminat
- Verputzte Wände
- Innentüren mit Edelstahlgriff

Lage

- Naturverbundene, dennoch verkehrstechnisch gute Lage

-Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in wenigen Minuten per Bus oder PKW zu erreichen

-Bushaltestelle nur wenige Gehminuten entfernt

-Entfernung Eupen Innenstadt ca. 6 km

-Autobahnanbindung D/B ca. 3,8 km

UMFREIS 5 KM: Cafés - Restaurants - Apotheken - Gemeindeschulen - Tankstellen - Freizeitangebote- Sportzentrum

-Bäckerei in Walhorn und Merols 630 m vorhanden

-Einkaufsmärkte B/D bequem und schnell mit dem PKW zu erreichen

-Tankstelle 580 m

-Ärztehaus 750 m

Ausstattung

✓ Außenanlage

✓ Fliesen

✓ Terrasse

✓ Carport

✓ Kunststofffenster

✓ Wärmepumpe

✓ Dreifachverglasung

✓ Laminat

Eindrücke



