



## Zentrales Wohnen mit atemberaubendem Ausblick in verkehrstechnisch optimaler Lage nahe unberührter Natur.

Rue Jean-Hubert Cavens 45/11, 4960 Malmedy, Belgien

Ref.-ID: rue Jean Hubert Cavens 45/11



### Details

**870 €**  
Preis (Miete)

**PEB C**  
Energieklasse

**18.624 kWh/Jahr**  
 $E_{total}$

**105 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**20210906017024**  
Code (Energieausweis)

**2021**  
Jahrgang (Energieausweis)

**gut**  
Zustand

**177 kWh/m<sup>2</sup>.Jahr**  
 $E_{spec}$

**9/6/2031**  
Gültig Bis (Energieausweis)

## **Beschreibung**

---

Gelegen in einer herrlich grünen Umgebung und dennoch in bester Urbananbindung, in der es sich dank der Verbindung von der zentralen Lage Malmédys und naturverbundener Umgebung angenehm leben lässt, können Sie Ihren neuen Lebensabschnitt mit einem gesteigerten Komfortpaket beginnen.

Genießen Sie die Ruhe des Waldes, die wilde Vennlandschaft und erledigen Sie dennoch fußläufig Ihre Besorgungen.

Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 105m<sup>2</sup> zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz, privatem Kellerraum und zwei Sonnenterrassen mit genialem Ausblick, erwartet Sie Ihr neues Zuhause in der Rue Jean-Hubert-Cavens 45/11 in Form einer Duplex Wohnung (4. Und 5. Etage).

Das von außen sichtlich moderne und gepflegte Gebäude, „Les Jardins Sous-Bernister“, beherbergt 14 Parteien.

Sie gelangen mittels des hauseigenen Aufzuges oder aber des Treppenhauses direkt vor Ihre Wohnungstür.

Dort angekommen, wird Sie der sich Ihnen bietende Ausblick von quasi sämtlichen Räumlichkeiten aus, beeindrucken.

Es empfängt Sie ein pflegeleicht gefliester Eingangsbereich, mit praktischer, eingebauter Garderobenecke.

Die bereits von hier ersichtlicher Küche inklusive Einbauküche ist durch eine Glastüre zeitgemäß vom restlichen Bereich zum Flur hin, abgetrennt.

Der vordere Bereich der Küche ist als offene Theke hin zum Ess- und Wohnbereich konzipiert, so dass Sie, wenn Sie Gäste haben, das Essen in deren Beisein vorbereiten können.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum im Flurbereich bietet Platz für Ihre Waschmaschine sowie Vorräte.

Von Ihrem neuen lichtdurchfluteten Lebensraum Ess- Wohnzimmer können Sie die erste Ihrer beiden Sonnenterrassen betreten.

Lassen Sie hier Ihren Blick über die herrliche Natur und Richtung Zentrum Malmédys schweifen.

Über eine stylische Holzterasse in Kombination mit Edelstahl geht es hinauf in Ihren privaten Bereich.

Dort erwarten zwei, optimal in die leichte Schräge integrierte Schlafzimmer mit Zugang zur zweiten Sonnenterrasse, neue Bewohner.

Zentral gelegen finden Sie einen separaten WC Bereich sowie das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschtisch, vor.

Ihr PKW steht sicher und geschützt in der Tiefgarage des Hauses.

Nicht alltäglich Gebrauchtes findet Platz in Ihrem privaten Kellerraum.

Die Immobilie wird mit Heizöl beheizt.

Der Mietpreis beläuft sich auf 870 Euro zzgl. 100 Euro Vorschusszahlung bezüglich Verwaltungs- und Heizkosten.

Eine detaillierte Abrechnung erfolgt jährlich.

Es sind zwei Monatsmieten Kautionszahlung zu entrichten.

Wir freuen uns, Ihnen diese Wohnung mit toller Aussicht präsentieren zu können.

## **Ausstattung**

---

Aufzug

- Sprechanlage
- Keller
- Garage
- Duplex
- Bodenbelag: Fliesen, Laminat
- 2 Terrassen
- Moderne Einbauküche mit Theke inkl. Geräten
- PVC Doppelverglasung
- Ölheizung

## **Lage**

---

- Zentrum Malmedys zu Fuß erreichbar
- Naturverbundene Lage
- Zahlreiche Rad- und Wanderwege
- Beste Verkehrsanbindung
- Autobahn E42 in 5 Minuten erreichbar
- Sämtlich Geschäfte, Restaurants, Verwaltung, Schulen,... zu Fuß erreichbar

## Ausstattung

---

✓ Abstellraum

✓ Bad mit Wanne

✓ Fliesen

✓ Kelleranteil

✓ Offene Küche

✓ Aufzug

✓ Doppelverglasung

✓ Garage

✓ Kunststofffenster

✓ Ölheizung

✓ Bad mit Dusche

✓ Einbauküche

✓ Gäste-WC

✓ Laminat

✓ Terrasse

# Eindrücke





