

EXPOSÉ



Route de Dolhain 2  
4837 Baelen

EXPOSÉ



## Saniertes Herrenhaus aus den 30er Jahren in Baelen!

Route de Dolhain 2  
4837, Baelen  
Belgien.

Typ: freistehendes Herrenhaus aus  
den 30er Jahren

Wohnfläche: ca.170 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 750 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: Bis zu 4  
BAdezimmer: Bis zu 2

Baujahr: 1933  
Fenster: Doppeltverglaste Thermo-  
penfenster  
Heizung: Gaszentralheizung mit  
Brennwerttechnik

Kaufpreis: 424000,00 EUR  
Provision: Provisionsfrei!

## EXPOSÉ

# Alt war nie so neu!

### Objektbeschreibung:

Bei der zu Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus in Eupen - Baelen. Erbaut in den 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts verkörpert das Haus alle Merkmale eines Herrenhauses. Innerhalb der letzten Jahre wurden an dem Haus umfangreiche Umbauten und Sanierungen, insbesondere in der Substanz und Energetik vorgenommen!

Das circa 750 Quadratmeter große Grundstück ist durch einen wertigen Eisenzaun eingefriedet. Das Tor zur Einfahrt lässt sich jeweils per Code oder per Fernbedienung öffnen. Von der Einfahrt gelangt man über die attraktive Zuwegung zur Doppelgarage, dessen Tor sich ebenfalls fernsteuern lässt. Hinter dem Haus bietet ein begrüntes Areal optimale Voraussetzungen zum Wohlfühlen in ruhiger Kulisse.

Betritt man das Haus durch die Haustüre wird einem der Charme, der diese Immobilie versprüht, sofort bewusst. Typisch für ein Haus aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts besticht es durch hohe Decken, authentischem Parkett aus dem Baujahr, gepaart mit Stuckleisten, versehen mit dezenten Gold-Highlights. Vom Eingangsbereich gelangt man über einen langen Flur in das Esszimmer mit direktem Zugang zum Wohnzimmer und in die Küche, die ebenfalls einen Ausgang in den Garten bietet. Ebenfalls charakteristisch für ein Haus aus den 30iger Jahren ist das Gäste-WC an der Küche, unmittelbar am Ausgang zum Garten.

Über die im Flur gelegene Eichentreppe - ebenfalls noch aus dem Baujahr und aufwendig restauriert - gelangt man in das Erste Obergeschoss. Dort befinden sich zwei Schlafzimmer. Eins davon mit direktem Zugang zum großzügigem Badezimmer.

Das zweite Obergeschoss, das ebenfalls über die Eichentreppe erreicht wird, wurde durch den jetzigen Eigentümer bereits teilweise aufwendig umgebaut und renoviert. Es bietet Platz für zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer, wobei die Anschlüsse bereits verlegt sind. Das Badezimmer und ein Schlafzimmer müssen hier noch seitens des Erwerbers nach eigenem belieben erstellt respektive renoviert werden

### Ausstattung:

Trotz des Baujahres ist das Haus in einem hervorragenden Zustand! Dies liegt daran, dass die Eigentümer über die letzten Jahre, sehr viel Zeit, Geld und Kraft in diese Immobilie investiert haben. Allein in den letzten 5 Jahren wurden enorme Umbauten, wie Isolierung der Hausseitenwände, doppelte Isolierung des Daches, neue zweifachverglaste Fenster, neue Heizungsanlage mit gesamter Verrohrung und Heizkörper, Erstellung einer Drainage rund um das Haus und Errichten eines massiven Zauns aus Schmiedeeisen.

Des Weiteren, ist das gesamte Haus über ein umfangreiches Alarmanlagensystem mit Bewegungsmeldern und Magnetkontakten an Türen sowie Fenstern gesichert.

### Lage:

Das Haus befindet sich im Herzen der Gemeinde Baelen. Trotz der zentralen Lage, ist die Immobilie sehr ruhig gelegen, begünstigt durch die 30er Zone vor der Tür. Besondere Vorteile genießen Familien mit Kindern, durch die in unmittelbarer Nähe gelegene Grundschule, Kindergarten und Kita. (Fußläufig 2 Minuten) Im 10 Minuten mit dem Bus entfernen Eupen, befinden sich 3 weiterführende Schulen die mit der Busverbindung direkt vor dem Haus erreicht werden können. Fußläufig lassen sich viele Erledigungen des täglichen Bedarfs erledigen. Zum Aachener Stadtzentrum benötigen Sie mit dem Auto circa 20 Minuten.

FOTOS



FOTOS



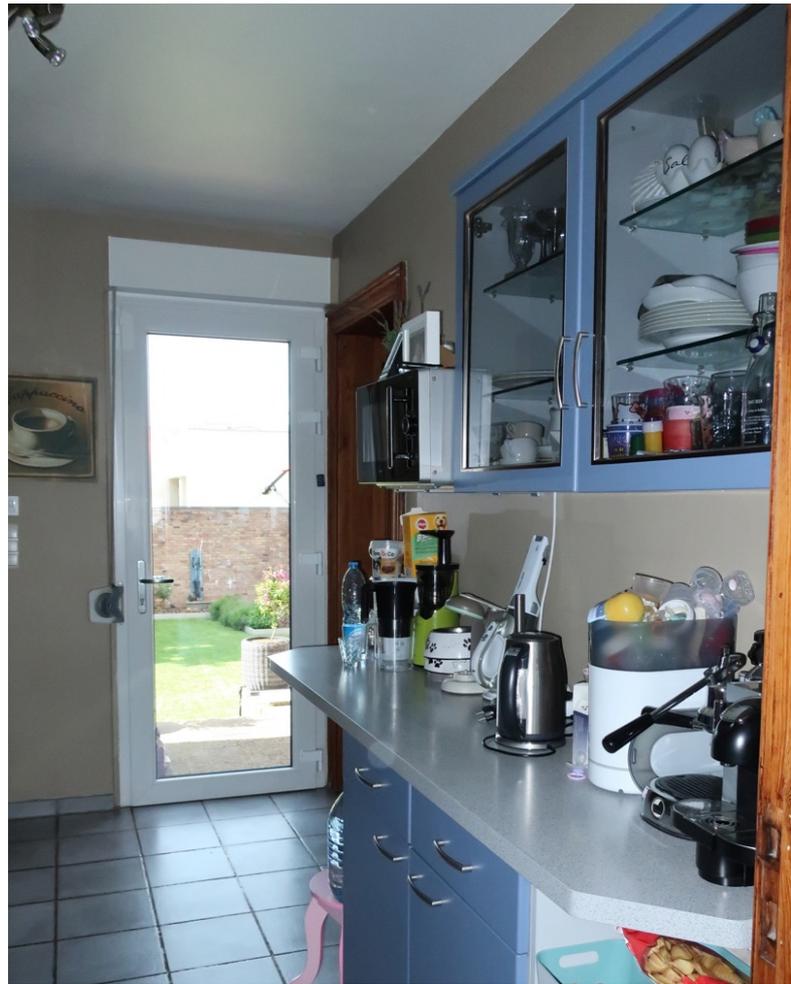


FOTOS

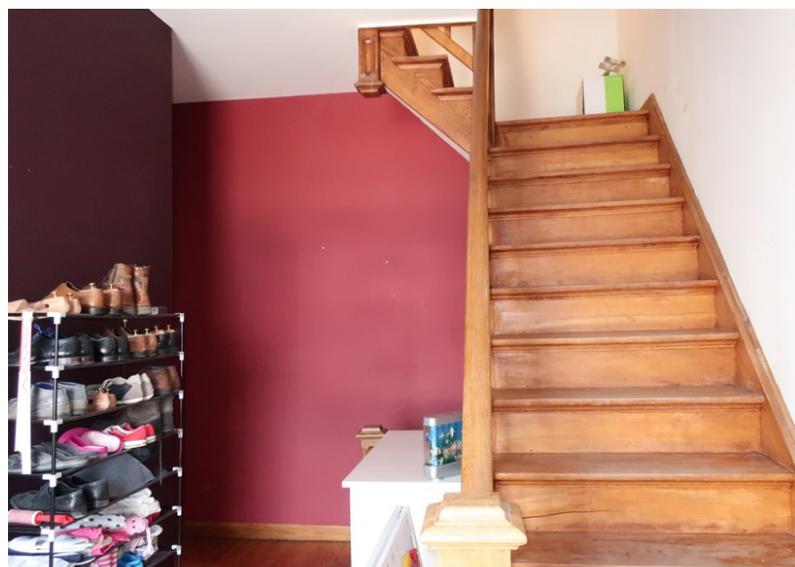


FOTOS





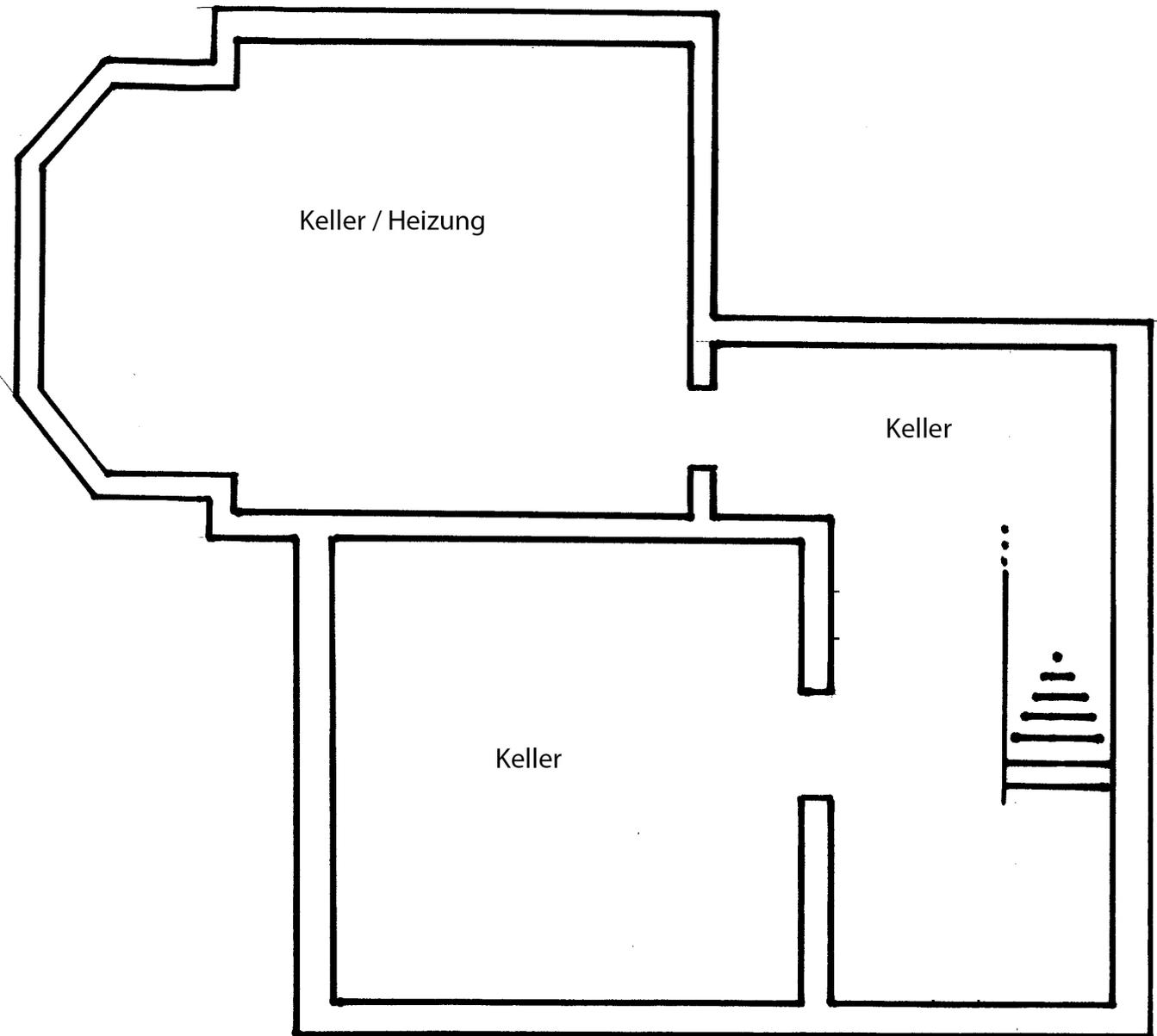






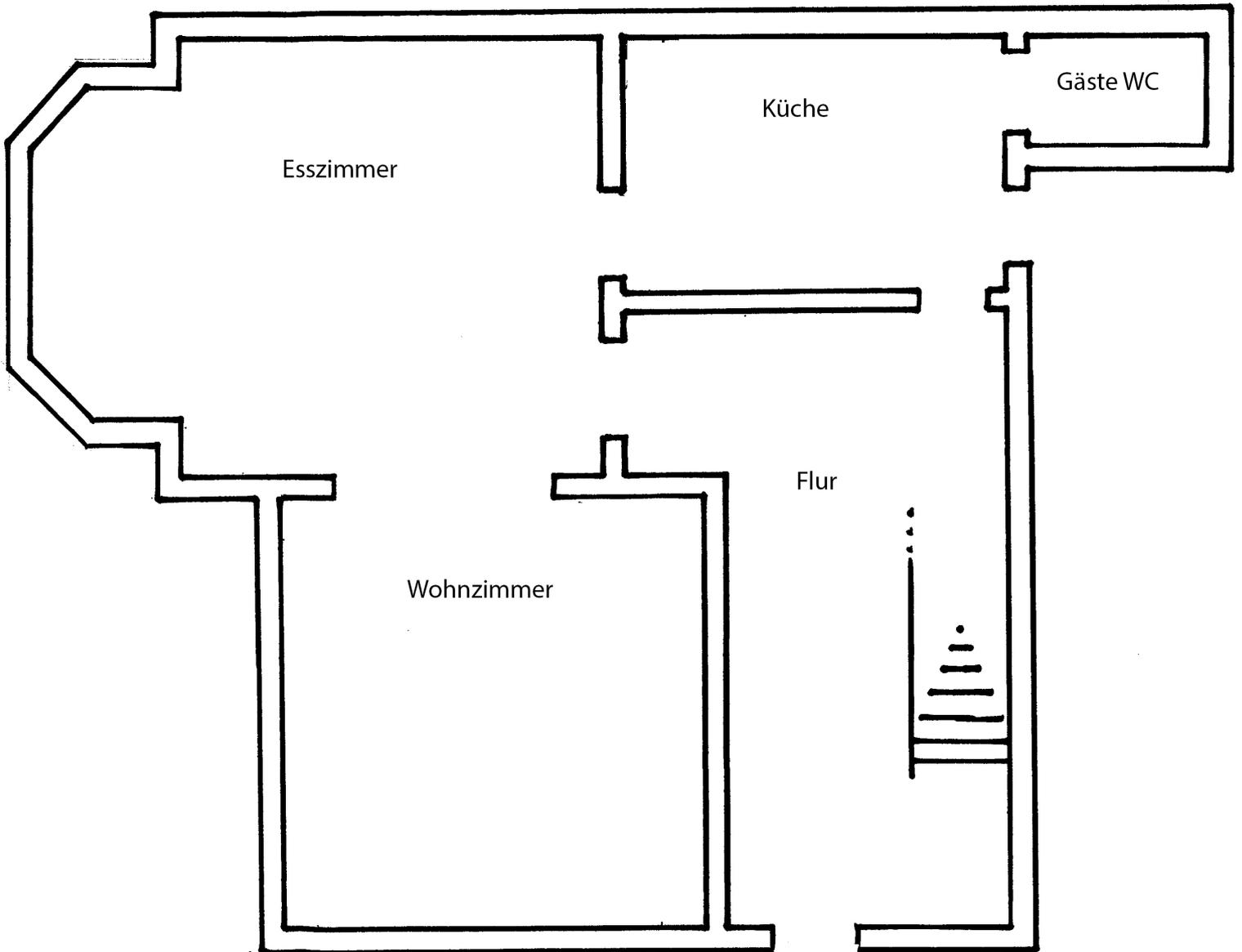
GRUNDRISS

Kellergeschoss:



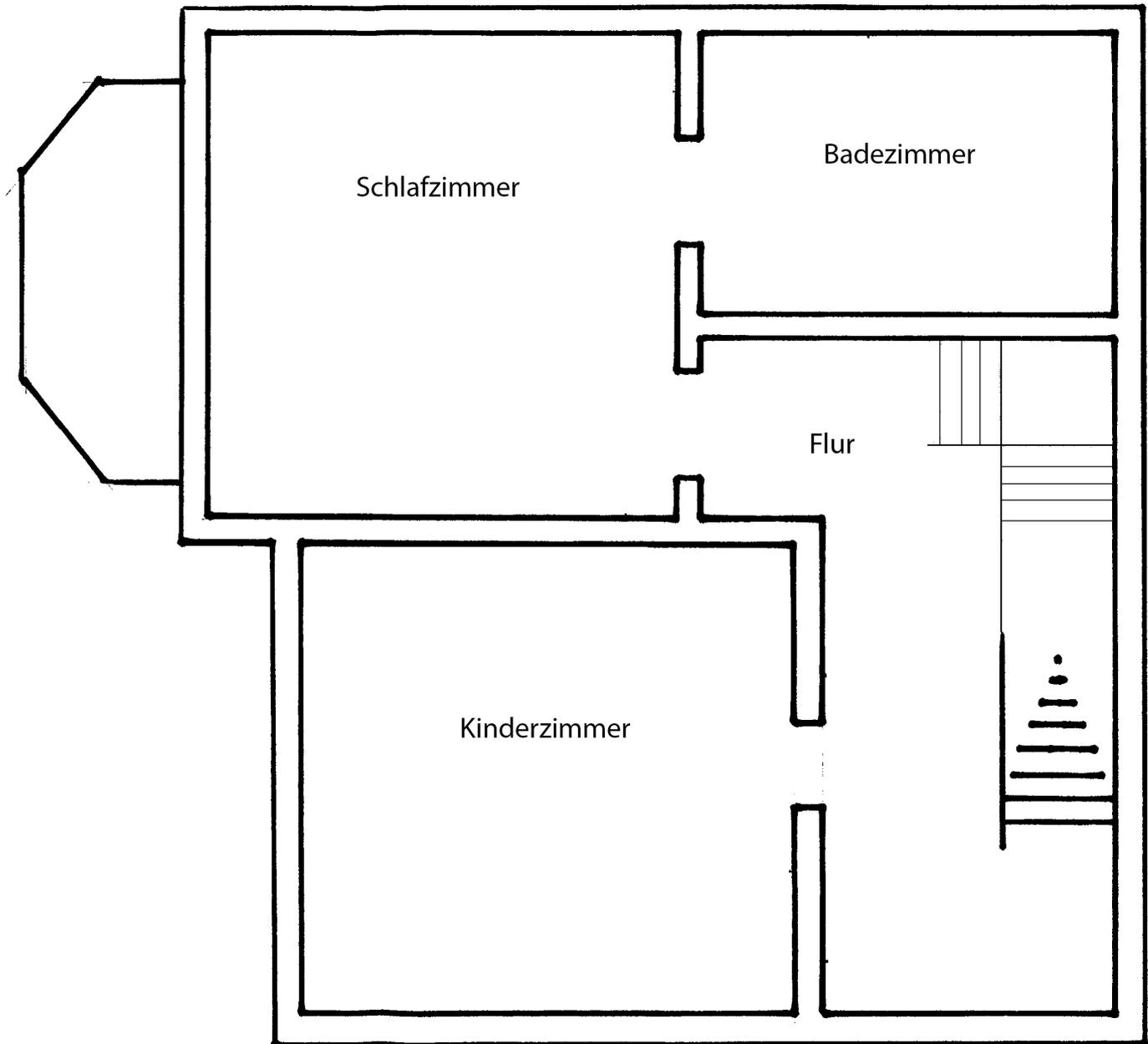
GRUNDRISS

Erdgeschoss:



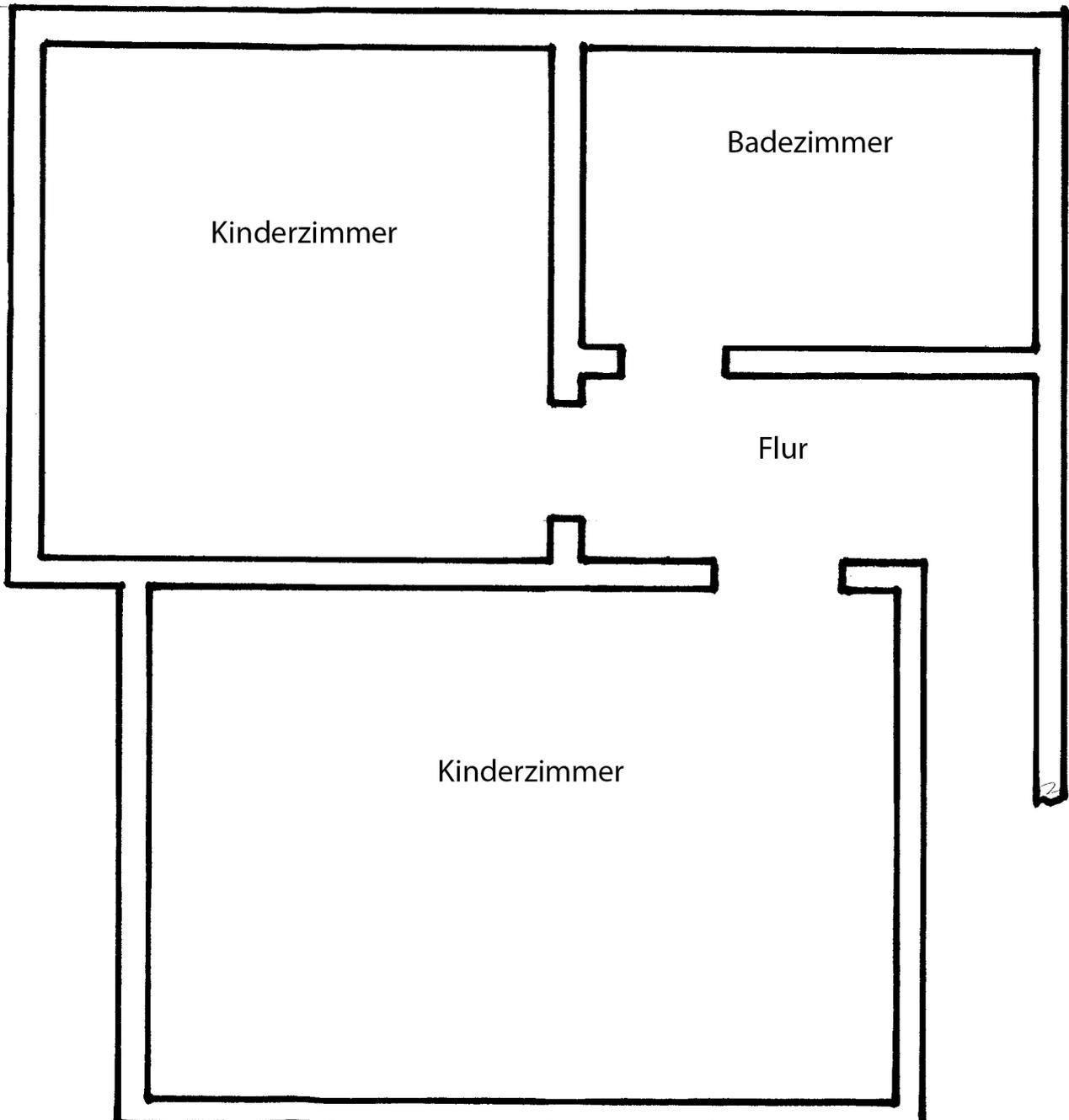
GRUNDRISS

1. Obergeschoss:



GRUNDRISS

2 Obergeschoss:



KONTAKT



## Sie haben Fragen zum Objekt?

Gerne stehe ich Ihnen allumfassend und beratend zur Seite.

Yves Bauens

ITS Concept Immobilien GmbH  
Monschauer Str. 3  
D-52076 Aachen

**Mob.:** +49 (171) - 86 57 519  
**Tel.:** +49 (241) - 70 13 13 0  
**Fax:** +49 (241) - 70 18 82 2

**Mail:** [ybauens@itsconcept.de](mailto:ybauens@itsconcept.de)  
**Web:** [www.itsconcept.de](http://www.itsconcept.de)