



  
Max Mustermann  
IMMOBILIEN

Viel Wohnraum für die große Familie in Beispielhausen!

Kaufpreis: 495.000,00 €  
zzgl. 3,57% vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer







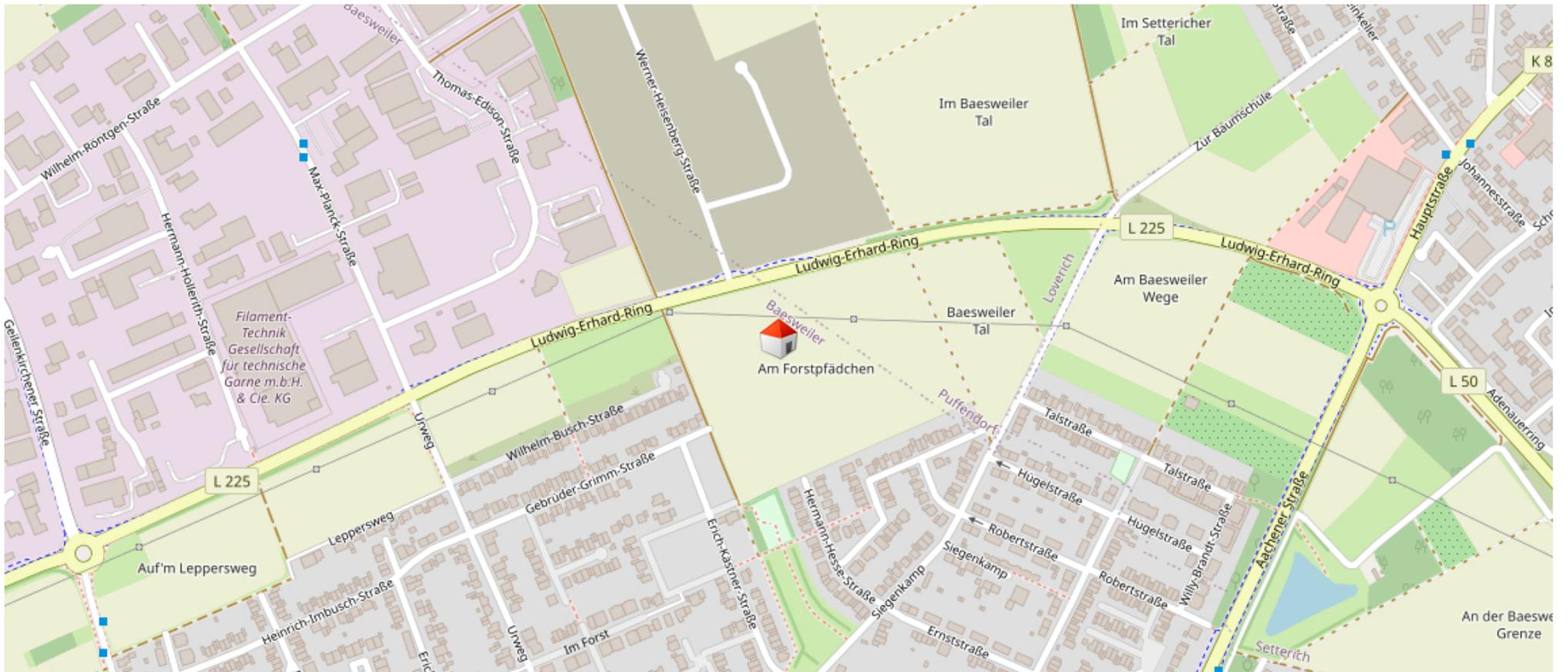
## Lage

Musterallee 23 in 54321 Beispielhausen

Beispielhausen, eine Stadt mit ca. 26000 Einwohnern liegt in der Städteregion Aachen. Sie hat Ihren Ursprung bereits in der Jungsteinzeit und hat eine wechselvolle Historie. Heute ist der Ort attraktiver Anziehungspunkt für junge Familien, denn Beispielhausen bietet alle Schulformen, Kindergärten, öffentliche Einrichtungen, medizinische Versorgung und etwas ganz Besonderes – den Donald Duck Park. Diese ehemalige Brache

bietet Raum für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten und Forschen. Die Besucher, die aus nah und fern kommen, überwinden exakt 80 Höhenmeter, um auf dem zentralen Bergplateau einen atemberaubenden Panoramablick zu genießen. Das angebotene Objekt liegt auf der Musterallee in einer ruhigen Anliegerstraße. Nur wenige Schritte bzw. Reifenlängen entfernt sind Felder und Wiesen. Gut ausgebaute Wege laden zum Spazie-

rengehen, Joggen oder Fahrradfahren ein. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Grundschule, Gymnasium, Gastronomie und Sporteinrichtungen liegen fußläufig entfernt. Die Bushaltestelle mit Anschluss in alle Richtungen liegt fast vor der Haustür. Bis zur Auffahrt auf die A 44, ebenfalls mit Anschluss in alle Richtungen, benötigen Sie je nach Verkehrslage ca. 15 Minuten.



## Entfernungen

Dist. Kindergarten (km)	0,3 km
Dist. Grundschule (km)	0,6 km
Dist. Realschule (km)	1,7 km
Dist. Gymnasium (km)	2,2 km
Dist. Autobahn (km)	3,4 km
Dist. Zentrum (km)	1,8 km

## Beschreibung

Architektonisch interessant gestaltet, freistehend, großzügig (ca. 300 m<sup>2</sup> Wfl. plus ca. 100 m<sup>2</sup> Keller) – dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet auf ca. 1100 m<sup>2</sup> Grundstück viel Raum für Ihren Wohntraum. Sie betreten das Haus im Erdgeschoss und ihr Blick fällt sofort auf erste exklusive Details: die besonders hochwertig gestalteten Decken mit Einbauleuchten, die Treppenanlage aus Massivholz mit Edelstahlgeländer und die Massivholztüren. Von der Diele aus betreten Sie das großzügige innenliegende Gäste-WC sowie das Arbeitszimmer. Schiebetüren trennen die große Wohnküche mit Vorratsraum von der Diele und die Küche vom fast 60 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmer. Zwei Dinge fallen hier direkt ins Auge: der frei im Raum stehende moderne Kamin, der auch als Raumteiler dient, sowie die halbrunde, fast über die gesamte Hausbreite reichende, imposante Fensterfront. 2 doppelflügelige Türen führen

auf die gepflasterte Terrasse und in den parkähnlichen Garten. Wunderschöner Baumbestand, pflegeleichte Bepflanzung und eine gepflegte Rasenfläche bieten viel Platz für Entspannung, Sport und Spiel. Ein Spielturm aus Holz lädt auch so manchen Erwachsenen ein, seinen Kindheitstraum vom Baumhaus neu zu beleben. Beschäftigung findet er aber sicherlich auch auf der gepflasterten Fläche im Anschluss an eine der beiden Garagen - Holz hacken statt Fitnessstudio. Trocknen und lagern kann das Holz dann in einem eigens dafür gebauten, großen überdachten Unterstand im Garten. Im Obergeschoss finden Sie 4 mit Parkettboden ausgestattete Schlafräume. Von jedem Schlafräum aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone. Da beginnt der Tag doch gleich mit guter Laune. Ein sehr großes Tageslichtbad mit halbrunder Dusche und Badewanne in Übergröße vervollständigen das Raumange-

bot auf dieser Etage. Über eine weitere Treppe gelangen Sie ins helle ausgebaute Dachgeschoss (ca. 80 m<sup>2</sup>). Hier fällt besonders das wunderschöne Rundbogenfenster auf. Ein idealer Raum, Ihre Gäste zu beherbergen - oder ein Malatelier einzurichten. Zusätzlich zum bereits schon üppigen Raumangebot finden Sie im komplett ausgebauten Keller, den Sie über eine geflieste Treppe vom Erdgeschoss aus erreichen, noch 2 Mehrzweckzimmer. Weiterhin befindet sich hier unten der große Waschkeller mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Zudem haben Sie vom Keller aus über eine Treppe Zutritt in die große Garage. Der Clou - Gartendreckspatzen können direkt im Keller duschen. Vervollständigt wird dieses besondere Angebot durch 2 Garagen und 3 Außenstellplätze.

## Allgemeines

ImmoNr	oo-Kauf-3-PQ2F
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Kaufpreis	495.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis inklusive 19% Mehrwertsteuer



## Flächen / Räumlichkeiten

Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 1.100 m <sup>2</sup>



Bad



Detail Waschbecken



Bad



Schlafzimmer

## Ausstattungsbeschreibung

- DG ausgebaut
- Tageslichtbad mit halbrunder Dusche und Badewanne in Übergröße
- Dusche im Keller
- 2 Balkone
- frei stehender moderner Kamin
- Fußbodenheizung im kompletten EG
- elektr. Außenrollläden in allen Räumen
- gepflasterte Terrasse mit Markise
- 2 Garagen mit elektr. Sektionaltoren
- Massivholztreppe mit Edelstahlgeländer zum OG und DG
- Gas-Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher

## Weitere Angaben zur Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz 2 Garagen





Garderobe



Wohnküche



Details Bad

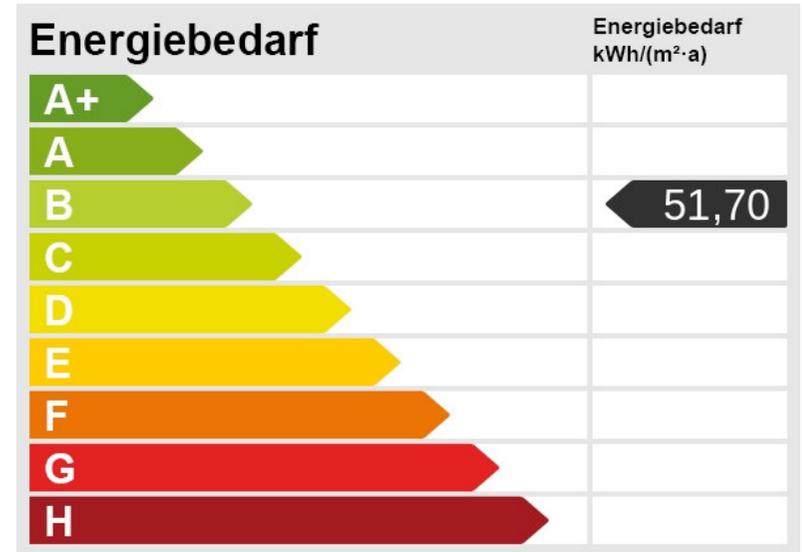


Eingangsbereich

## Sonstige Angaben

Sie interessieren sich für dieses Angebot? Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion auf dieser Seite oder rufen uns unter der Rufnummer 0241 44686-0 einfach an.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Energiedaten

Baujahr	2000
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	51,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
wesentlicher	Gas
Energieträger	
Energieeffizienzklasse	B



Gästebereich 1



Wohnbereich 2



Garten



Garten

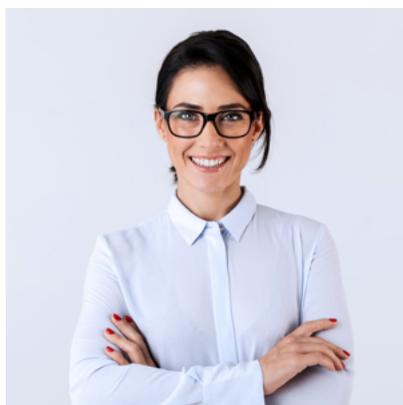


Erdgeschoss



Grundriss

## Ihre Ansprechpartnerin



**Maria Mustermann**

Phantasiewelt 14  
52459 Musterhausen

Telefon: 0193 757 760 18  
Mobil: 073518462553  
Fax: 035826689362

[mail@mustermann-immobilien.de](mailto:mail@mustermann-immobilien.de)  
[www.mustermann-immobilien.de](http://www.mustermann-immobilien.de)



Meine Kontaktdaten zum Einscannen

### 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.