

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit viel Potential in sehr guter Wohnlage in Baesweiler



---

Tel. 02451 6169759  
Mobil: 0049 176 84243493  
Email: [info@top-immobilienservice.de](mailto:info@top-immobilienservice.de)

## Daten im Überblick

|                        |   |
|------------------------|---|
| Objektart:             | Einfamilienhaus                               |
| Ursprungsbaujahr:      | 1935  |
| Postleitzahl:          | 52499   |
| Ort:                   | Baesweiler-Oidtweiler                         |
| Grundstücksfläche ca.: | 282 qm  |
| Wohnfläche ca.:        | ca. 125,5                                     |
| Etagen:                | 2 und ausgebautes Dachgeschoss                |
| Zimmer:                | 5   |
| Schlafzimmer:          | 4   |
| Badezimmer:            | 1   |
| WC:                    | 1   |
| Terrasse:              | ja  |
| Garage                 | ja  |
| Garten:                | ja  |
| Zustand:               | renovierungsbedürftig/teilsanierungsbedürftig |
| Heizung:               | keine Heizungsanlage                          |
| Warmwasserversorgung:  | Durchlauferhitzer                             |
| <b>Kaufpreis:</b>      | <b>179.500,00 € VB</b>                        |

## Objektbeschreibung

### Räume:

#### Erdgeschoss:

Wohnzimmer ca. 15,46 qm  
Schlafzimmer ca. 15,46 qm  
Schlafzimmer ca. 8,40 qm  
Küche ca. 7,98 qm  
Bad ca. 6,75 qm  
Diele z. Bad ca. 9,63 qm

#### Obergeschoss:

Wohnzimmer ca. 15,46 qm  
Schlafzimmer ca. 15,46 qm  
Schlafzimmer ca. 8,40 qm  
Diele ca. 7,98 qm

#### Dachgeschoss:

Büro ca. 14,50 qm

Garage: 1

Terrasse: 1

Kellerräume: 2 (teilunterkellert)

### Ausstattung:

Kunststofffenster (Doppelverglasung)

Dachflächenfenster im Dachgeschoss

Gasanschluss jedoch ohne Heizungsanlage

Rollladen

Bodenbeläge: Überwiegend Laminat, PVC und Kunststein

Dacheindeckung in ordentlichem Zustand (ohne erkennbare Mängel)

Innentüren einfach (Holz)

Garage mit elektrisch bedienbarem Sektionaltor

Dieses Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1935 in herkömmlicher, baujahrestypischer Bauweise errichtet. Im Laufe der Jahre wurde das Objekt regelmäßig renoviert und um Anbauten (Schuppen, Freisitz) erweitert.

Dieses sehr solide errichtete Gebäude mit eigenem Gartenbereich und fast 125 qm Wohnfläche, ist jedoch weiterhin renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine sehr gute wertsteigernde Perspektive nach erfolgter Sanierung und Renovierung.

Bei dem Objekt handelt es sich um die rechte Haushälfte eines Doppelhauses mit angrenzender Garage.

Die elektrische Anlage des Objektes ist nicht mehr zeitgemäß. Eine Erneuerung ist ebenso erforderlich wie der Einbau einer Heizungsanlage.

Die Haustüre, die Innentüren, die Bodenbeläge und teilweise die Deckenbereiche (Holzdecken) sind renovierungsbedürftig.

Über die Dielenbereiche im Erdgeschoss gelangt man in über eine überdachte Terrasse in den Gartenbereich des Objektes. Der Gartenbereich wurde in den letzten Monaten nicht mehr gepflegt, sollte jedoch schnell wieder in einen guten Zustand versetzt werden können.

Das Objekt verfügt über eine vom Erdgeschoss in das Dachgeschoss führende, geschlossene Holztreppe.

### Zuwegung und Stellplätze:

Der Eingang zum Objekt befindet sich im seitlichen Bereich. Angebaut an das Objekt ist im hinteren Bereich eine ausreichend große PKW Garage mit elektrisch bedienbarem, neuerem Sektionaltor. Vor der Garage kann ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden. Die Zuwegung zum Haus und zur Garage ist mit einem Betonsteinpflaster gepflastert.

### Lage:

Baesweiler, sehr gute Lage im Stadtrandgebiet, Umgebungsbebauung überwiegend mit Einfamilienhäusern. Ruhige Straße mit überwiegender Nutzung ausschließlich der Anwohner und deren Besucher.

### Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindung:

Ärzte, Schulen, Kindergärten sind zu Fuß in ca. 10 Minuten zu erreichen. Anbindung zu öffentlichem Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Baesweiler Stadtgebiet und in den städtischen Randgebieten in ausreichender Zahl und sind auch zu Fuß sehr gut zu erreichen.

Die nächste Anschlussstelle der Euregio Anschlussstelle der Euregio Bahn ist in ca. 6 km Entfernung in Alsdorf erreichbar. Von hier aus bestehen direkte Bahnverbindungen in die Nachbarstädte Eschweiler, Stolberg, Herzogenrath und Aachen.

Die Anbindungen zu den Autobahnen A44 (Düsseldorf/Aachen/Holland/Belgien) und der A 3 (Köln) erreicht man in ca. 15 bis 25 Autominuten.

### Besonderheiten/Freizeitmöglichkeiten:

Die Stadt Baesweiler bietet ein umfangreiches und ausgewogenes Kulturprogramm mit einer sehr interessanten Mischung von Veranstaltungen für Jedermann.

Nur wenige Fahrminuten vom Objekt entfernt befindet sich der Eingang zum Carl-Alexander-Park, der seinen Besuchern eine Vielzahl von Attraktionen bietet.

Auf dem Gelände einer ehemaligen Halde des Bergbaues, die im Laufe der Jahre bewaldet wurde, bietet sich heute eine Fläche für Natur, Freizeit, Wohnen, Arbeiten und Forschen. Besucher überwinden 80 Höhenmeter, um das Bergplateau zu erreichen. Von hier aus hat man einen atemberaubenden Panoramablick genießen.

### Sonstiges

Für Rückfragen stehen Ihnen Herr Plum und Herr Lillot gerne jederzeit zur Verfügung.

Diese Immobilie wird exklusiv von der Firma TOP Immobilienservice, Norbert Lillot, angeboten. Alle Daten des Exposé zum Objekt dienen der Information. Alle Angaben sind unverbindlich, da bei der Erstellung des Exposé Informationen Dritter hinzugezogen wurden. Diese Informationen wurden von der Firma TOP-ImmobilienService nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft. Es obliegt dem jeweiligen Interessenten, die gemachten Angaben bei dem Verkäufer, Behörden oder anderen Institutionen zu überprüfen. Selbstverständlich sind wir hierbei sehr gerne behilflich.

Eine Haftung für die im Exposé gemachten Angaben kann leider nicht übernommen werden.