



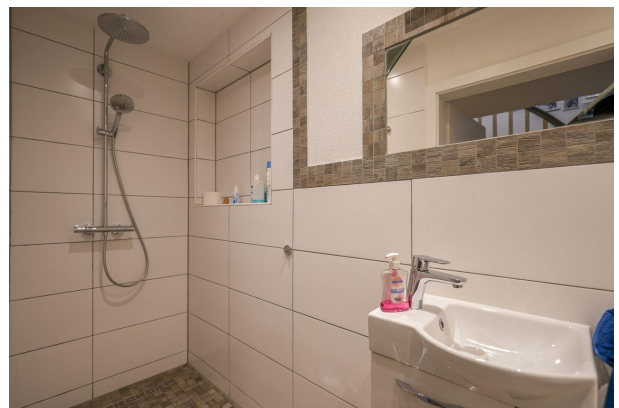
**Immobilien-Exposé**

**Stilvolle Doppelhaushälfte in  
Baesweiler-Puffendorf mit modernem  
Wohnkomfort in ruhiger Lage**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3531**

## Haus zum Kauf

in 52499 Baesweiler / Puffendorf



## Details

Kaufpreis

**349.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**147 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**5**

Grundstück (ca.)

**477 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**2**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Balkone

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1965**

Stellplatzmiete (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Doppelhaushälfte im idyllischen Ortsteil Puffendorf von Baesweiler vereint zeitlosen Charme mit modernen Wohnstandards.

Ursprünglich 1965 erbaut und 1977 durchdacht erweitert, bietet das Haus auf einer Wohnfläche von ca. 147 m<sup>2</sup> alles, was das Herz begehrt – verteilt auf zwei lichtdurchflutete Ebenen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Schlaf- oder Gästezimmer, das flexibel genutzt werden kann – ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder für Gäste. Ein Gästebad mit Dusche rundet das harmonische Wohnkonzept perfekt ab. Die Küche, kompakt und durchdacht gestaltet, öffnet sich zum weitläufigen Wohn- und Essbereich. Hier schaffen große Fensterfronten ein helles und einladendes Ambiente. Von diesem zentralen Lebensraum aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Das Obergeschoss bietet 3 vielseitig nutzbare Zimmer, die sich Ihren Bedürfnissen anpassen – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Hobbyraum. Das Highlight: aus dem derzeitigen Büro haben Sie direkten Zugang zu einem eigenen Balkon, der einen atemberaubenden Ausblick in die Umgebung bietet. Ergänzt wird die Etage durch einen separaten Duschbereich und eine zusätzliche Toilette, die den Wohnkomfort unterstreichen.

Im Kellergeschoss finden Sie praktische Stauräume, die viel Platz für Ihre persönlichen Dinge bieten.

Die 1992 installierte Öl-Zentralheizung bietet eine angenehme Wärmeversorgung, während die Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden den Wohnstandard nachhaltig verbessern.

Eine geräumige Garage direkt am Haus ermöglicht komfortables Parken und rückt das Thema Funktionalität in den Fokus.

Dieses liebevoll gepflegte Haus vereint Komfort, Stil und Flexibilität – ein echtes Schmuckstück, das darauf wartet, entdeckt zu werden. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

## **Ausstattung**

- Baujahr 1965: umfassend saniertes Einfamilienhaus im Jahr 2018-2019
- Gesamtwohnfläche: ca. 147 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer über 2 Ebenen

### Erdgeschoss:

- Großzügiges Schlaf- oder Gästezimmer
- Stilvolles Gäste-Bad mit moderner Duschlösung
- Funktionale Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich
- Direktzugang zur Terrasse und einem liebevoll gepflegten Garten

### Obergeschoss:

- 3 vielseitig nutzbare Zimmer für unterschiedliche Lebensstile
- Büro mit eigenem Balkon und malerischem Fernblick
- Separater Duschbereich
- Separate Toilette für optimalen Komfort
  
- Unterkellerung bietet zusätzlichen Stauraum
- Zentralheizung (Öl) seit 1992
- Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Geräumige Garage direkt am Haus, für bequeme Parkmöglichkeiten

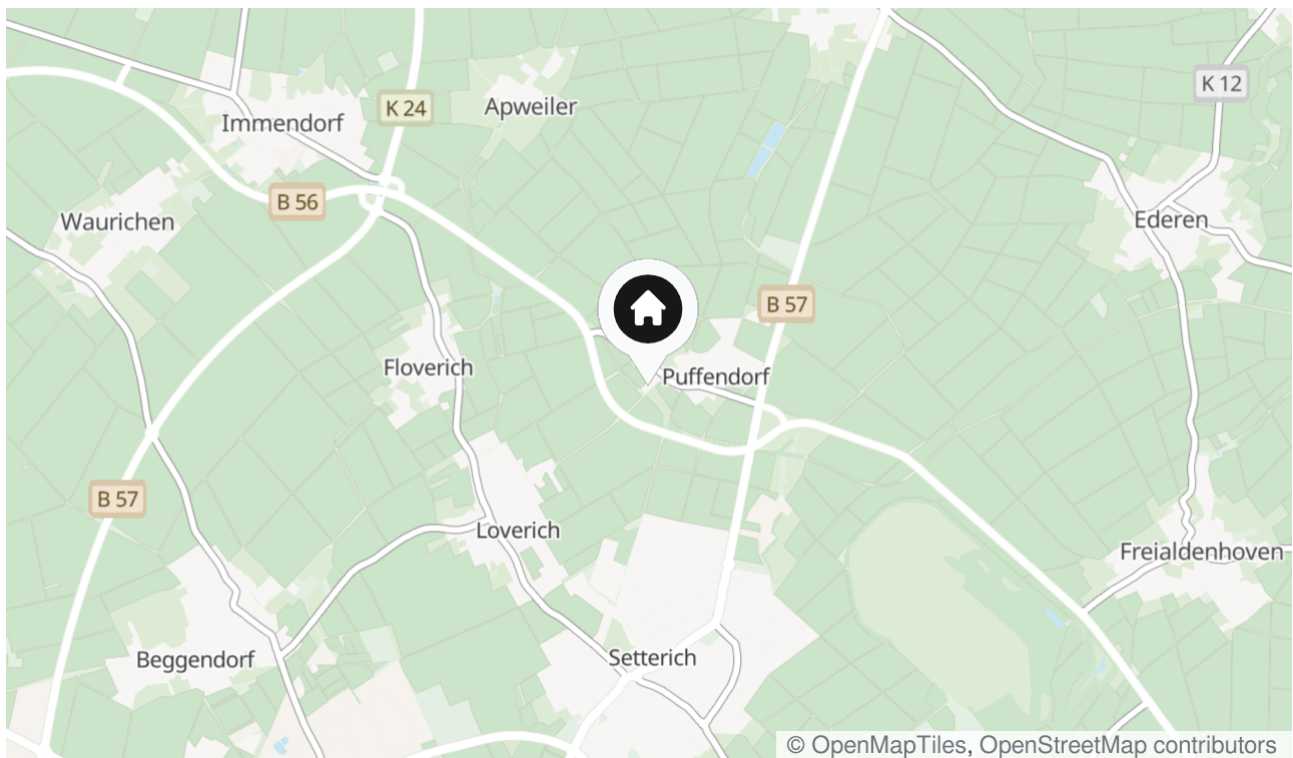
## Lage & Umgebung

52499 Baesweiler / Puffendorf

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Ortsteil Puffendorf der Stadt Baesweiler und bietet eine ideale Wohngelegenheit für all jene, die eine harmonische Balance zwischen ländlicher Gelassenheit und städtischer Nähe suchen. Puffendorf steht für eine lebendige Dorfgemeinschaft und eine malerische Umgebung, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren einlädt.

Für den täglichen Bedarf sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe vorhanden. Darüber hinaus gibt es eine Auswahl an stilvollen Cafés und exzellenten Restaurants, die das lokale kulinarische Angebot bereichern. Freizeitaktivitäten sind zahlreich: Parks und moderne Sportanlagen tragen zu einer gehobenen Lebensqualität bei. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Schulen, während Berufspendler die effiziente Anbindung an das regionale Straßennetz schätzen. Diese ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von bedeutenden Städten wie Aachen und Mönchengladbach.

Die ausgezeichnete Infrastruktur Baesweilers harmoniert optimal mit der ruhigen, naturnahen Lage, wodurch ein erstklassiges Wohnumfeld geschaffen wird, das Komfort und Naturgenuss nahtlos verbindet.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**253 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

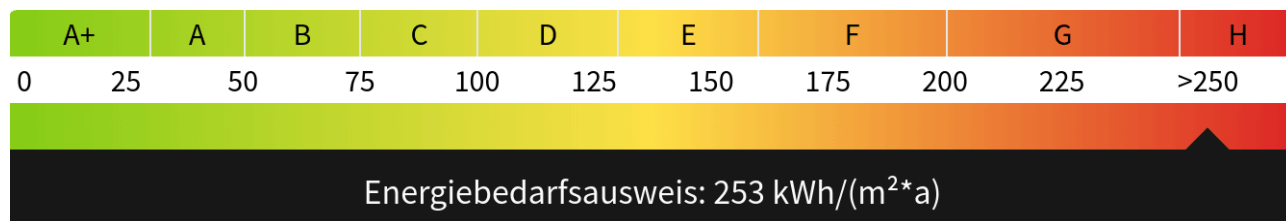
**Ja**

Wesentlicher Energieträger

**OEL**

Gültig bis

**24.10.2033**





Hausansicht



Flur EG



Gäste Bad



Zimmer EG





Küche



Wohn Essbereich



Treppe ins OG



Flur OG



Duschebereich OG



WC OG



Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Zimmer 3 OG



Aussicht vom Balkon



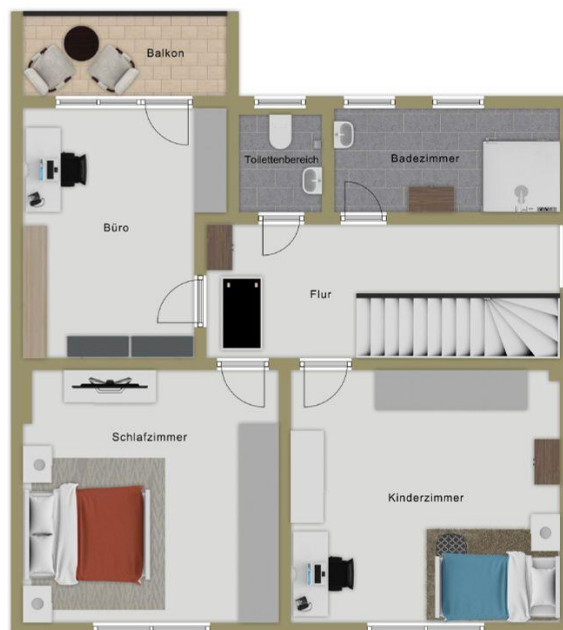
Terrasse



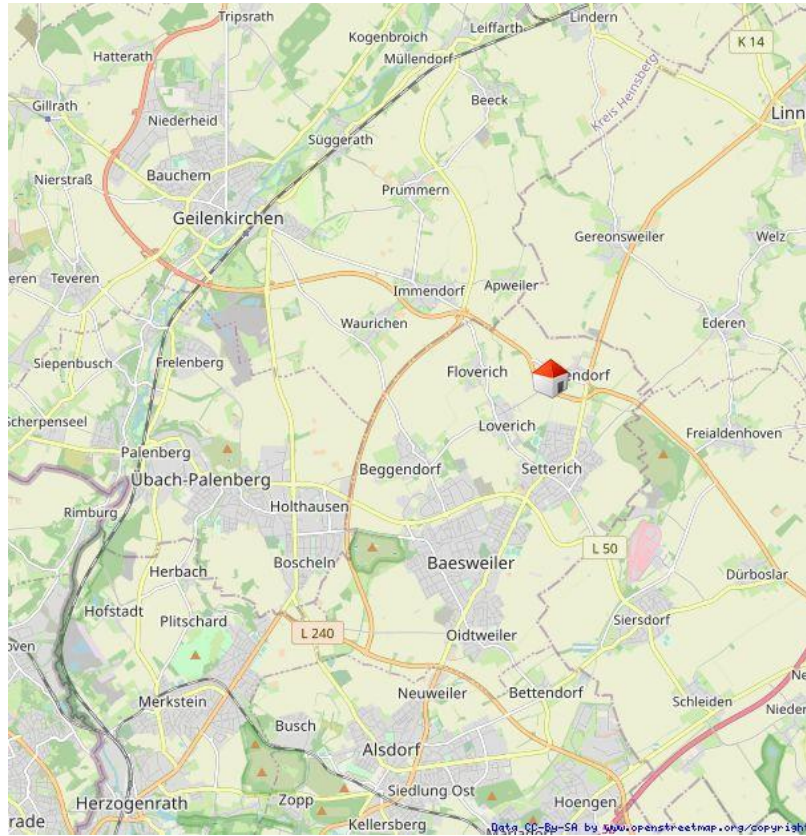
Garten



Ergeschoss



Obergeschoss



Lageplan



## Kontakt

Wassenberger Straße 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015111188341  
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

