

Hergenrath – Lüttich [Liège]

# Charmantes Architektenhaus in idyllischer Lage

Objektnummer: 24027116



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 195 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 898 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Auf einen Blick

Objektnummer	24027116
Wohnfläche	ca. 195 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1982

Kaufpreis	565.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2008
Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	15.06.2033	Endenergieverbrauch	128.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1982 bietet auf ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet es genug Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 898 m<sup>2</sup> in einer idyllischen Lage. Die Immobilie besticht durch eine hochwertige Einbauküche sowie einen großzügigen Wintergarten, der zu gemütlichen Stunden einlädt. Der wunderschön angelegte Garten mit einem Gartenteich bietet eine Oase der Ruhe und Erholung. Von hier aus genießt man einen herrlichen Fernblick auf die umliegende Natur. Im Jahr 2008 wurde eine neue Heizungsanlage installiert und die Immobilie im Jahr 2000 um einen winterfesten Wintergarten erweitert. Der Hobbykeller bietet zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Durch eine große Photovoltaik Anlage lässt sich zudem Energie sparen. Die Natursteinböden verleihen dem Haus eine elegante Note und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Mit 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie genügend Platz für eine Familie. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der Gartenteich und die herrliche Fernsicht auf die Felder schaffen eine entspannende Atmosphäre. Das Einfamilienhaus in der Dorfstraße besticht durch seine großzügige Gestaltung und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der große Wintergarten bietet das ganze Jahr über zusätzlichen Wohnraum und lädt zum Verweilen ein. Die hochwertige Einbauküche sorgt für Kochspaß und gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Insgesamt bietet diese Immobilie eine gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischer Lage. Mit reichlich Platz im Innen- und Außenbereich sowie hochwertiger Ausstattung ist dieses Einfamilienhaus ein attraktives Zuhause für eine Familie. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Ausstattung und Details

- Hochwertige Einbauküche
- Großer Wintergarten
- Wunderschöner aufwendig angelegter Garten
- schöner Gartenteich
- Fernblick aufs Feld
- Natursteinböden
- Große Photovoltaik Anlage
- Großer variabel nutzbarer Hobbykeller

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie befindet sich in der idyllischen Nebenstraße, im Herzen von Hergenrath, einem Ortsteil der Gemeinde Kelmis. Kelmis gehört zur Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens und liegt in der Provinz Lüttich, nahe der deutschen Grenze. Die Immobilie profitiert von der unmittelbaren Nähe zur deutschen Grenze, was eine ideale Lage für Pendler und Geschäftsreisende darstellt. Trotz der hervorragenden Anbindung liegt die Immobilie in einem ruhigen und sicheren Wohngebiet, abseits des Durchgangsverkehrs. Die Dinge des täglichen Bedarfs, sowie der öffentliche Nahverkehr sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Kelmis und Hergenrath sind durch ihre geographische Lage und ihre historische Bedeutung einzigartige Orte in der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens. Die gute Verkehrsanbindung, die vielfältigen wirtschaftlichen Möglichkeiten und die reiche Kultur machen sie zu attraktiven Wohn- und Lebensorten. Die Region bietet ein reichhaltiges Freizeitangebot mit Sportvereinen, kulturellen Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten. Besonders hervorzuheben sind das Museum Vieille Montagne und die historischen Stätten des ehemaligen Neutral-Moresnet.

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24027116 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)