

Kelmis Hergenrath – Südviertel

# Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 22027055



PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 360 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 874 m<sup>2</sup>

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## At a glance

Property ID	22027055	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 360 m <sup>2</sup>	Modernisation / Refurbishment	2021
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	12	Usable Space	ca. 132 m <sup>2</sup>
Bedrooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	2017		
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	LUFTWP	Final Energy Demand	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.11.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property





Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



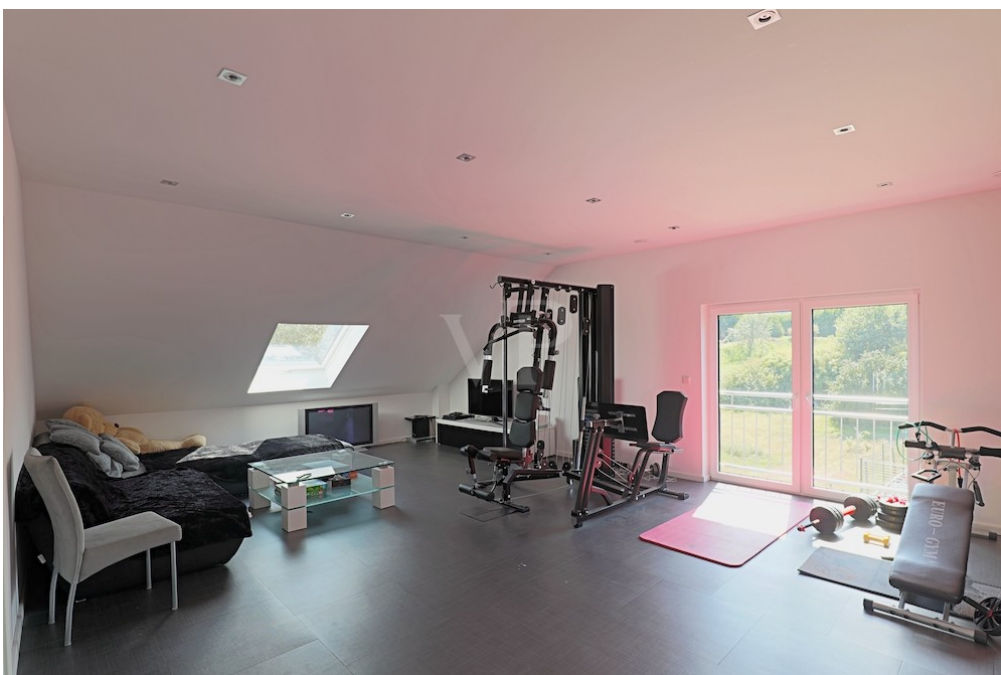
Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property





Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## The property



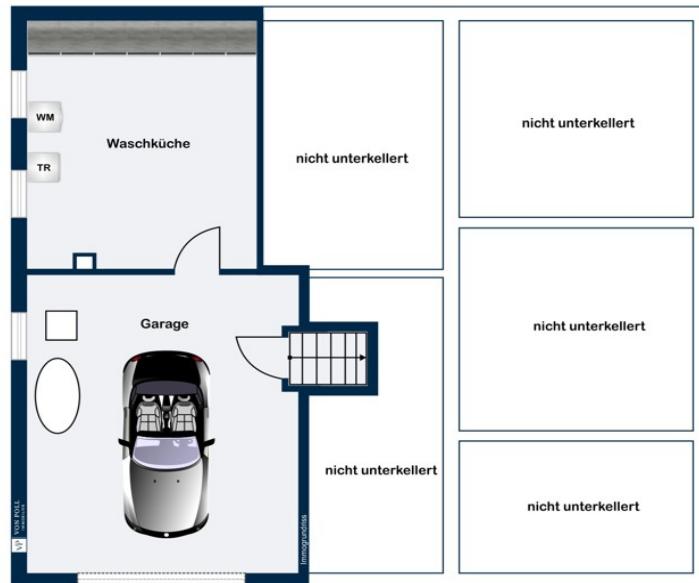
Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

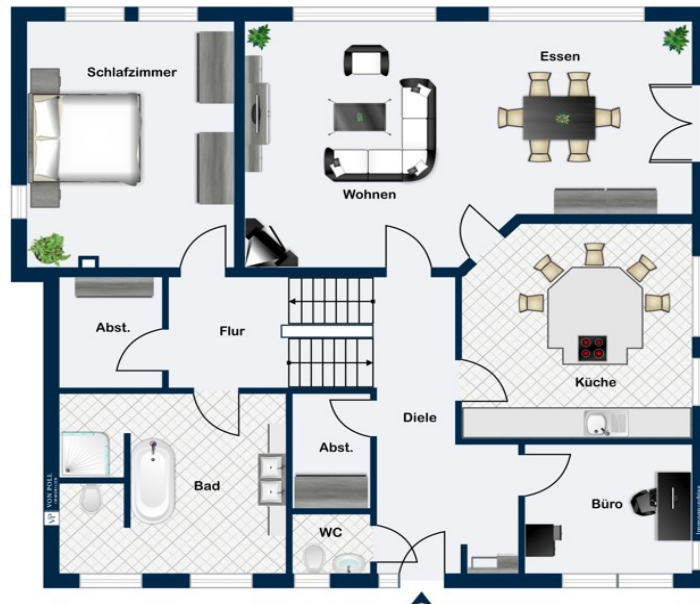
## The property



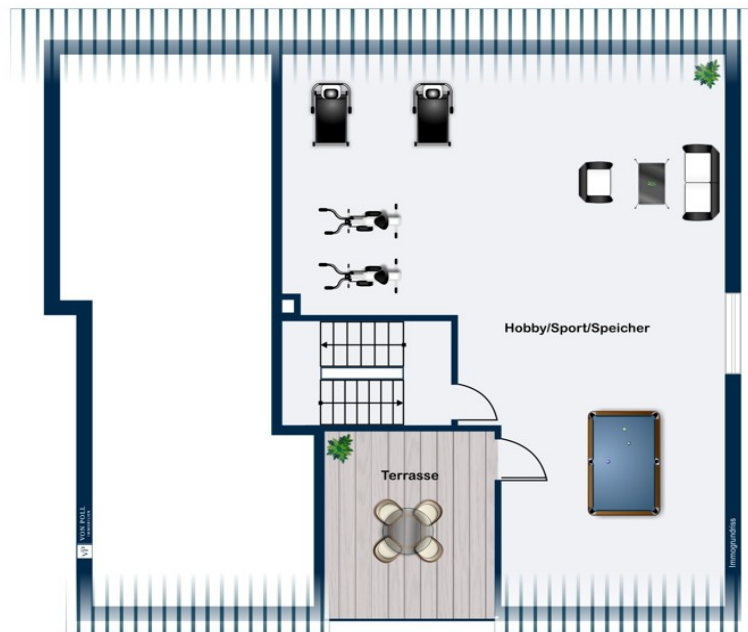
Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## A first impression

Diese großzügige und moderne Immobilie in bevorzugter Lage von Hergenrath gelegen, besticht neben der luxuriösen Ausstattung durch die diversen variablen Nutzungsmöglichkeiten. Über insgesamt über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus insgesamt mindestens 6 separate Schlafzimmer und 2 vollwertige Bäder zzgl. der 3 Zimmer Einliegerwohnung. Daher bietet Sie sich ideal für eine große Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt mit Anspruch an. Durch die unmittelbare Grenzlage in Hergenrath sind Sie in wenigen Autominuten in der Aachener Innenstadt wohnen aber trotzdem mitten im Grünen mit Gehminuten zum Aachener Wald. Durch modernste Haustechnik mit Luftwärmepumpe & komplementierender Photovoltaik Anlage und modernen Dämmstandards ist dieses Anwesen für die Zukunft und reduzierte Betriebskosten gewappnet. Neben der großen variablen Zimmeranzahl bietet das Anwesen auch den aufwendig und einzigartig angelegten Aussenbereich mit Poolanlage mit verschiebbarem Patio und Poolhaus. Des Weiteren verfügt der Aussenbereich über eine riesige überdachte Aussenterrasse und eine Morgenterrasse auf der Südostseite. Durch das großzügige Entree mit Zugang zum Gäste WC und Küche sowie dem Treppenhaus gelangen Sie mit kurzen Wegen in das weitläufige Wohnzimmer mit traumhaften Blick auf Garten und Pool-Anlage. Die großzügige Wohnküche verfügt über eine Luxusküche mit Kücheninsel und ist mit Natursteinarbeitsplatte sowie modernsten Küchengeräten versehen. Im ersten Zwischengeschoss befindet sich der Elternbereich mit großer Ankleide, weitläufigem Elternschlafzimmer und einem beeindruckenden Elternbad mit Wanne und Rainshower-Dusche. Im ersten Obergeschoss liegen 4 ähnlich dimensionierte helle Kinderzimmer und das ansprechende Kinderbad. Von hier aus gelangen Sie durch die Treppe in das 2. Zwischengeschoss in dem sich die Verbindung innerhalb des Hauses zur Einliegerwohnung befindet. Diese ist auch über eine externe Treppe mit einem eigenen Zugang versehen. Die 3 Zimmer Einliegerwohnung mit großzügigem Tageslichtbad, Wohn- sowie Küchenbereich und Schlafempore bietet sich ideal für Gäste, oder ältere Kinder die den Anschluss an die Familie wünschen. Alternativ kann die Einliegerwohnung selbstredend auch vermietet werden, da der Zugang die Gartennutzung oder den Wohnbereich des Hauptteils in keiner Weise beeinträchtigt. Im Dachgeschoss befinden sich noch ein riesiger Wohn- Hobby- Fitnessraum mit angrenzendem Büro- oder Gästezimmer und einer geschützten Dachloggia mit Fernblick! Dieser Bereich kann optimal für ein weiteres Kind oder als Gästebereich oder als Spielzimmer genutzt werden. Durch die Größe der Immobilie und die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten bietet dieses Anwesen fast allen Wohnträumen oder Wünschen eine sehr komfortable Lösung! Wenn Sie eine exquisite und besondere Immobilie in nahen Umkreis von Aachen suchen - dann werden Sie hier fündig! Nehmen

Sie mit uns für einen Besichtigungstermin Kontakt auf!

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Details of amenities

- Moderne Ausstattung
- Schwimmbad mit Patiodeck & Poolhaus
- Kamin
- Einliegerwohnung mit separaten Zugang
- Sauna
- Garage
- Großer Vorplatz mit Stellplätzen
- Modernste Haustechnik - Wärmepumpe & Photovoltaik
- Elektrische Rollläden

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Hergenrath-Belgien in unmittelbarer Grenznähe. Hergenrath ist ein Stadtteil von Keims in direkter Grenznähe zu Aachen. Mit Anschluss an den Preuswald und die sehr gute Infrastruktur von Aachen oder Kelmis bietet es ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertalte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 28.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)