

Kelmis Hergenrath – Südviertel

Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 22027055



PRIX D'ACHAT: 1.100.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 360 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 874 m²

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22027055
Surface habitable	ca. 360 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	2017
Place de stationnement	5 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.100.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 132 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	28.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.11.2027	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



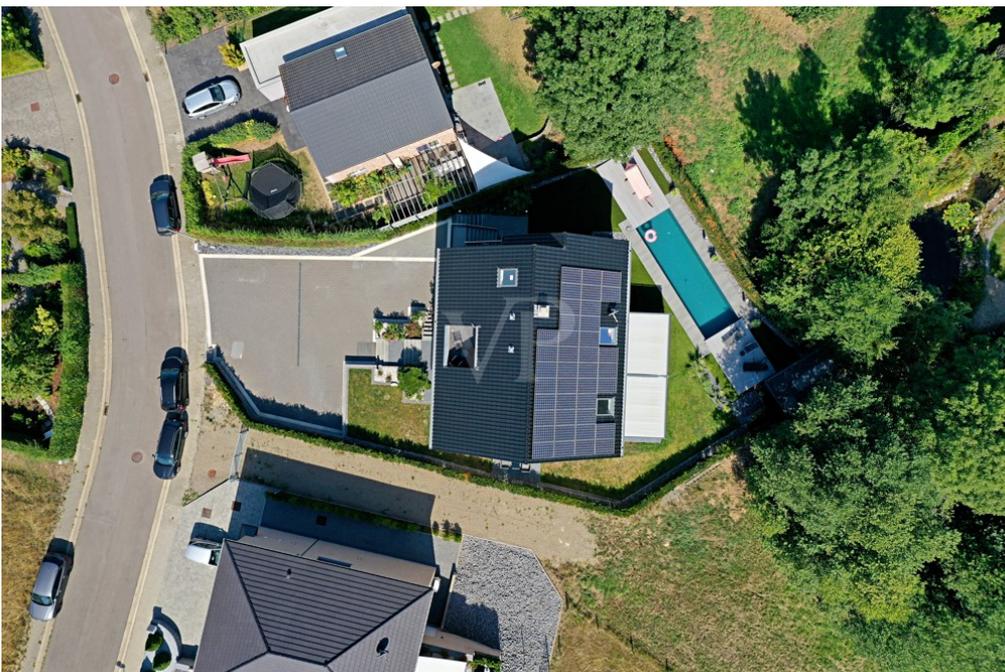
CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



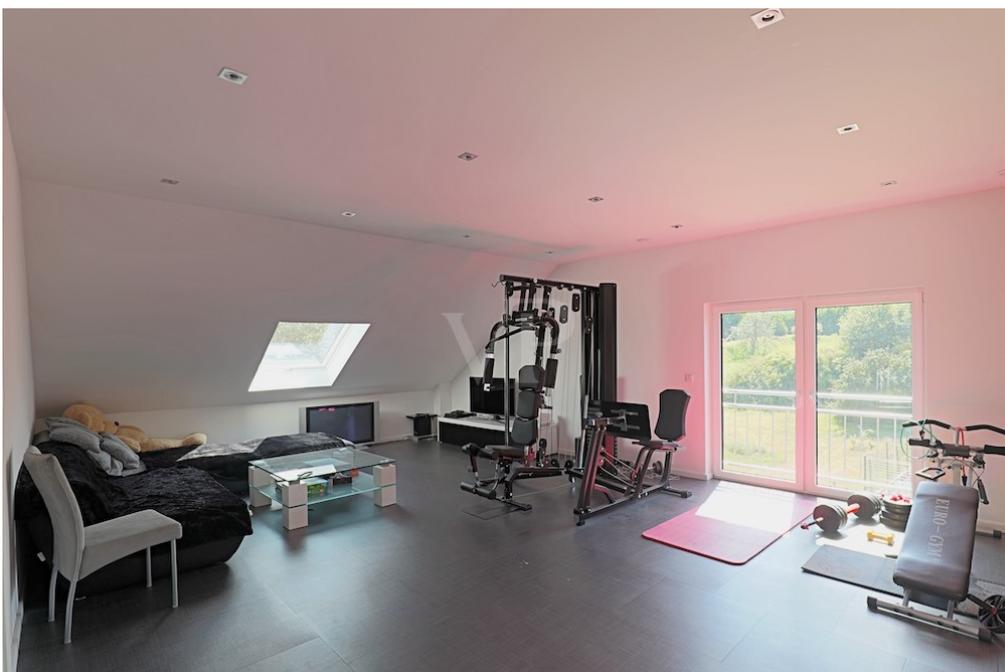
CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propriété



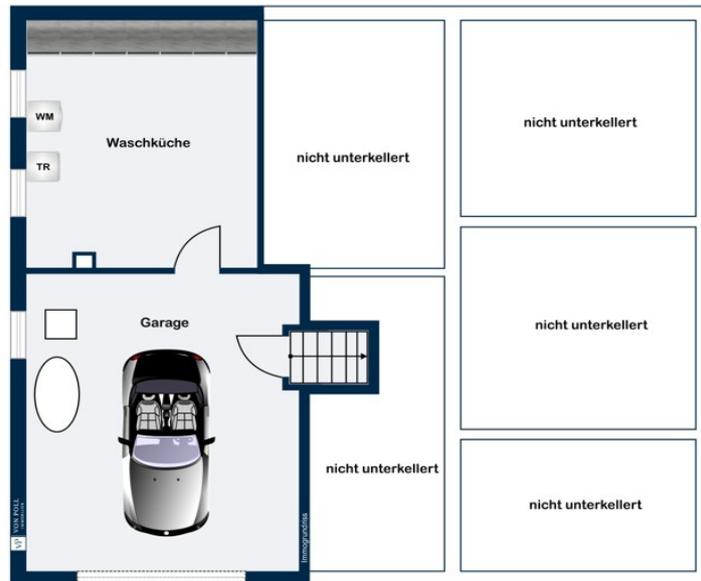
CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

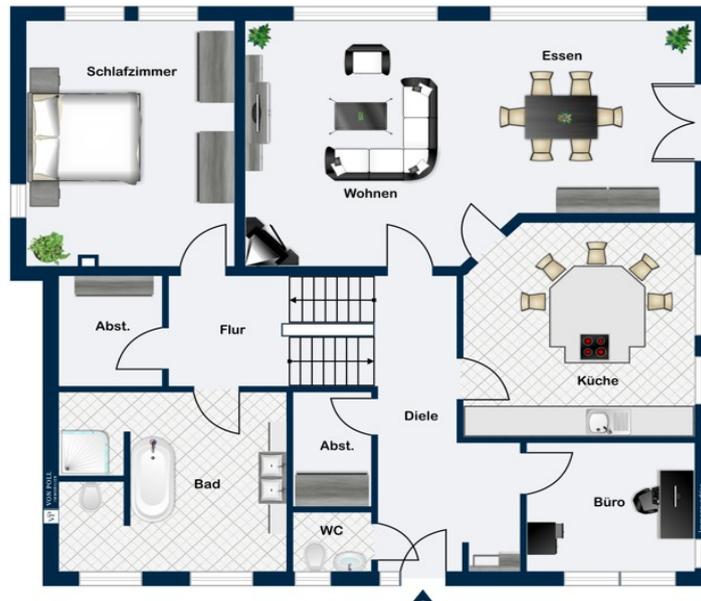
La propriété

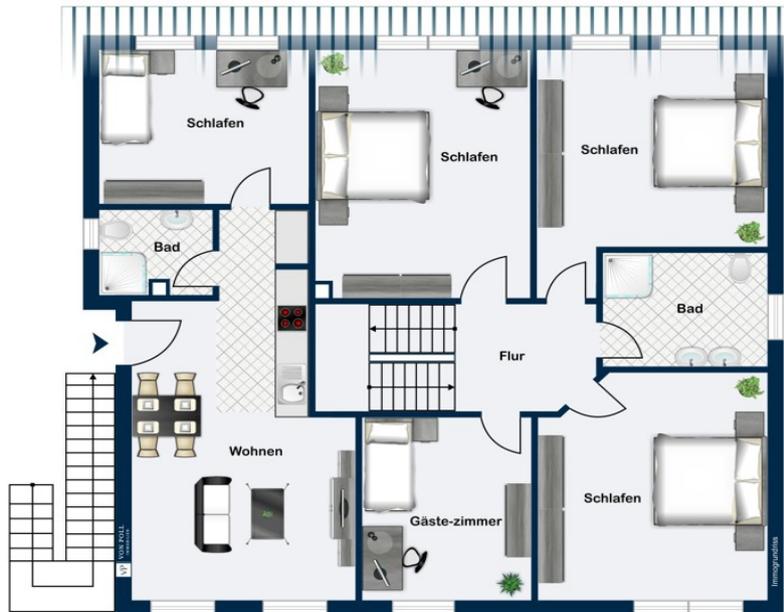


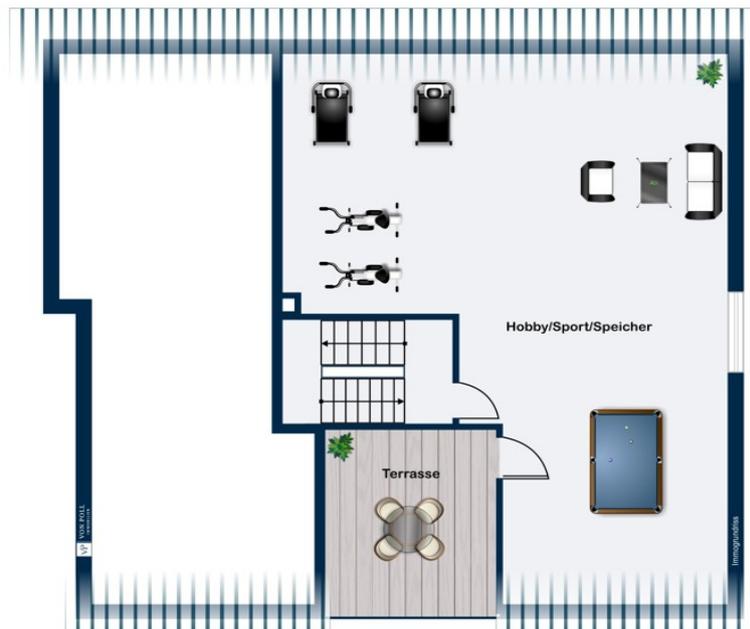
CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Une première 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 m² 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!

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Tout sur l'emplacement

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 jahrhundertealte 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.

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2027.
Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die
Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aix-la-Chapelle

E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com