

Kelmis Hergenrath – Südviertel

# Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

VP azonosító: 22027055



VÉTELÁR: 1.100.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 360 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 874 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Súdviertel

## Áttekintés

VP azonosító	22027055	Vételár	1.100.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 360 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Szobák	12	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	6	Hasznos terület	ca. 132 m <sup>2</sup>
FÜRD?SZOBÁK	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
ÉPÍTÉS ÉVE	2017		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	5 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.11.2027
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	28.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Súdviertel

## Az ingatlan



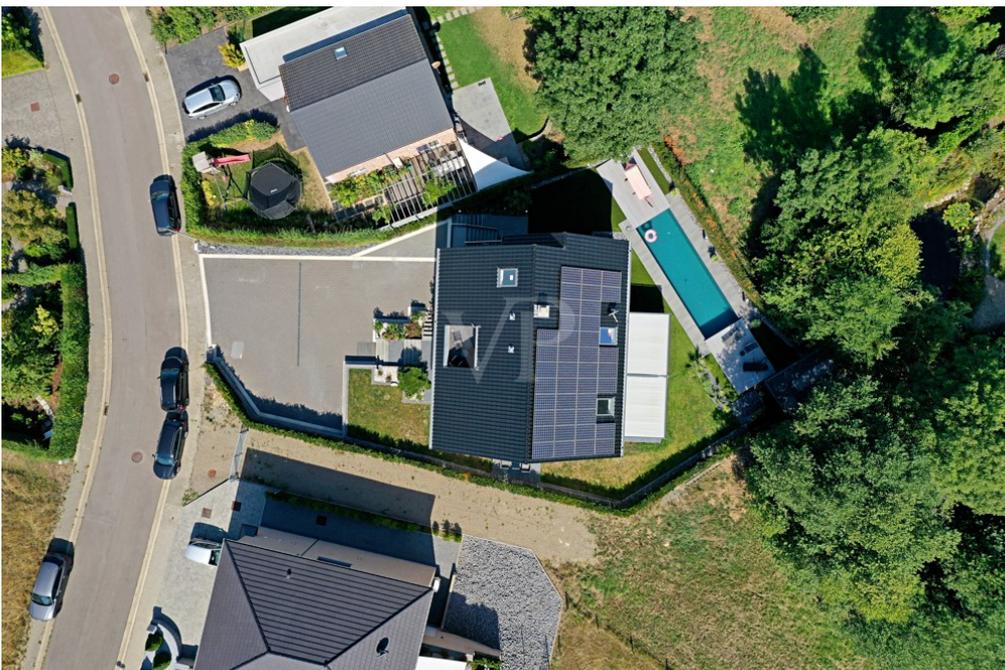
VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Súdviertel

## Az ingatlan



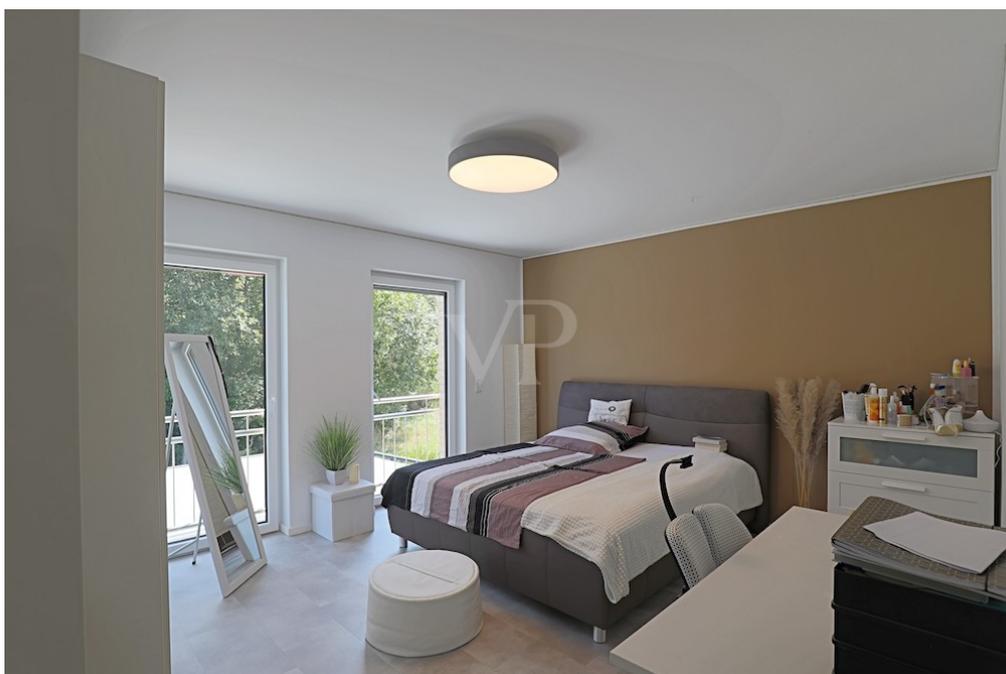
VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Súdviertel

## Az ingatlan



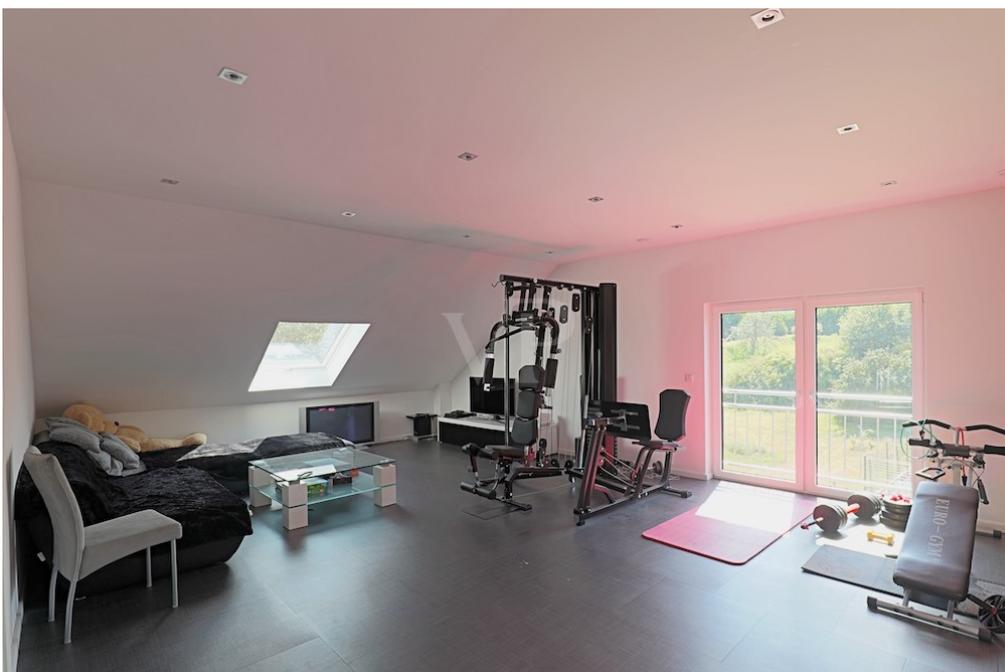
VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Az ingatlan



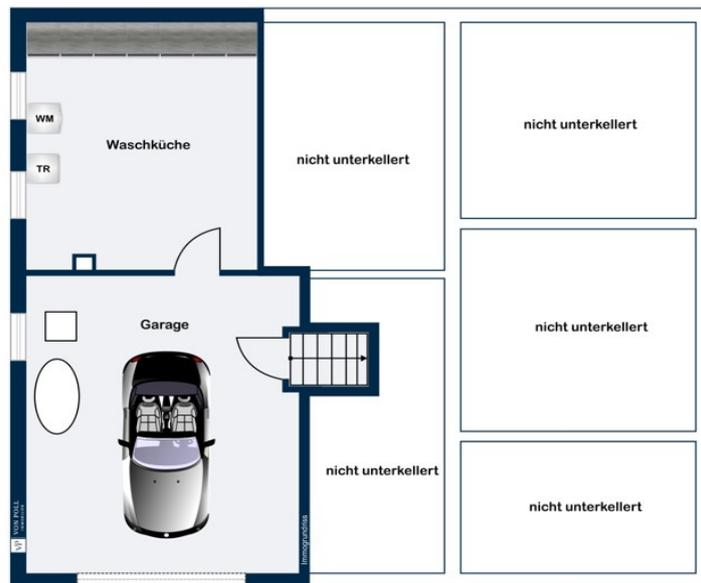
VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

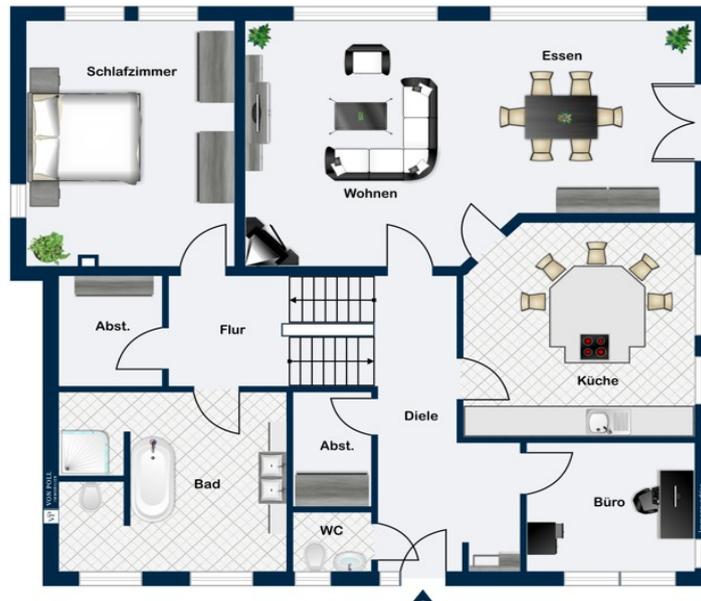
## Az ingatlan

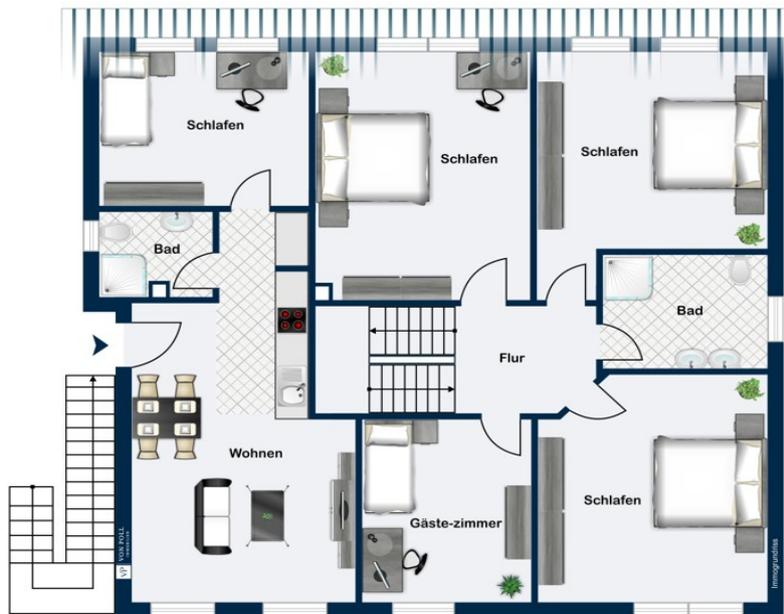


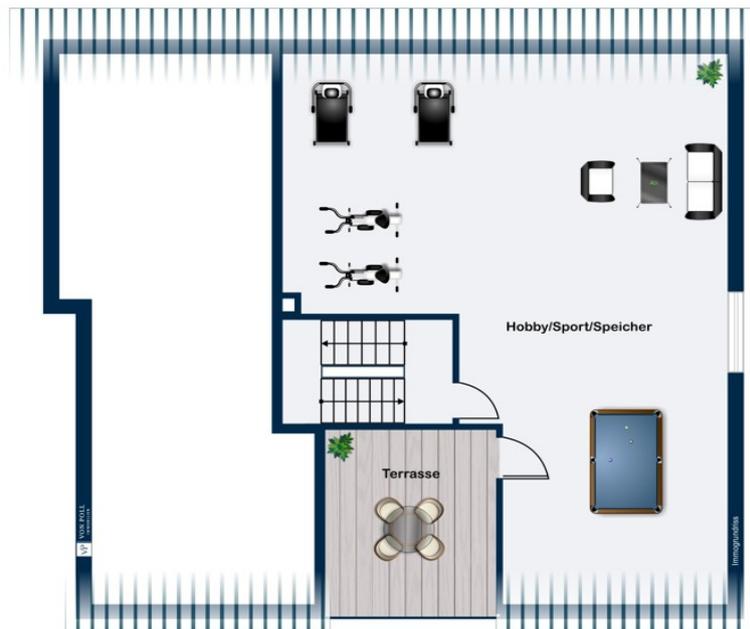
VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel**

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)