Kelmis Hergenrath – Südviertel

Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 22027055

KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 360 m^2 • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 874 m^2

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	22027055
Wohnfläche	ca. 360 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	2017
Stellplatz	5 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 132 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	10.11.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	28.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

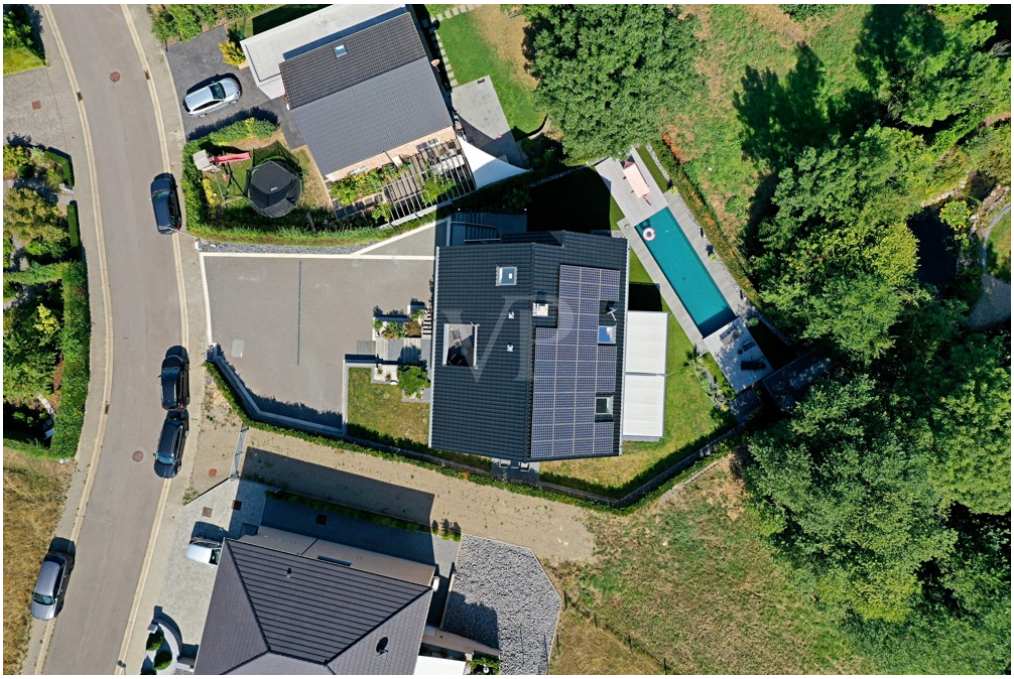
Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

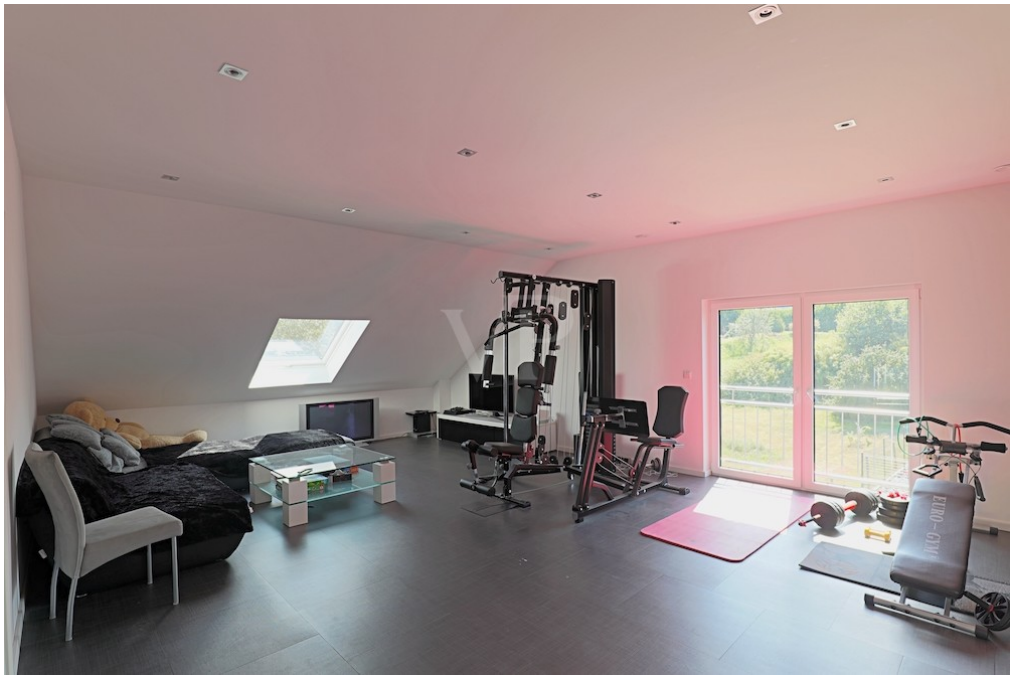
Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Die Immobilie

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

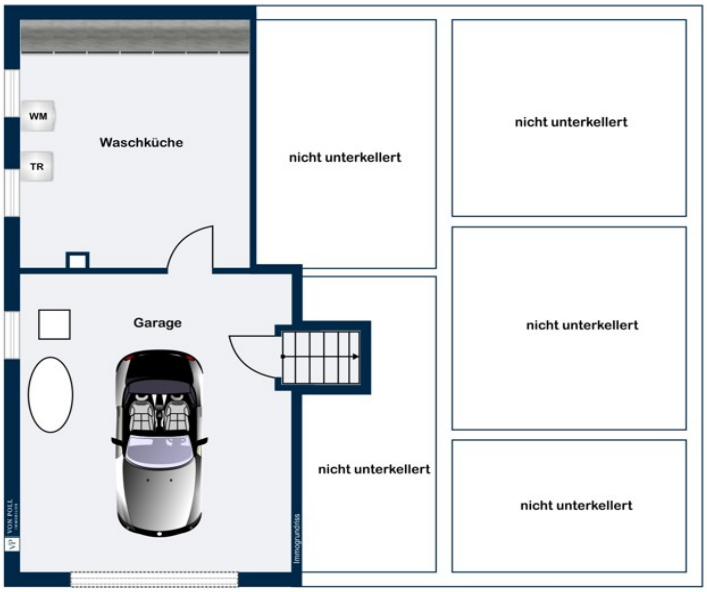
Die Immobilie

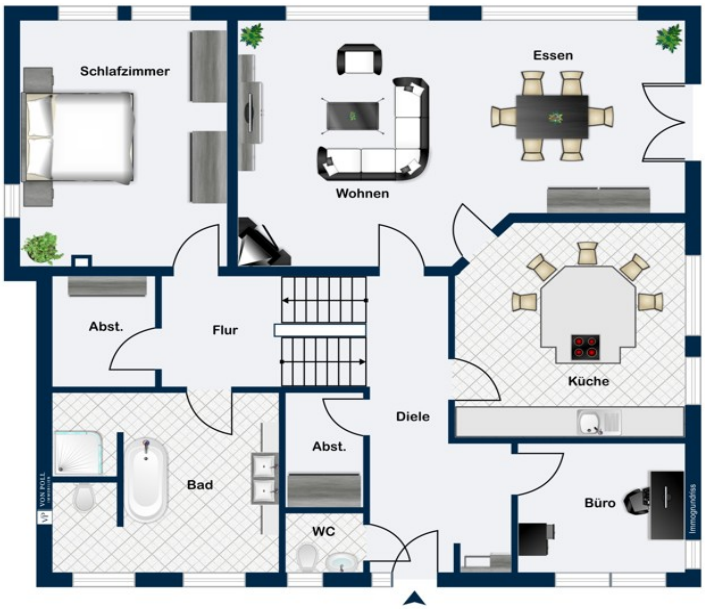
Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

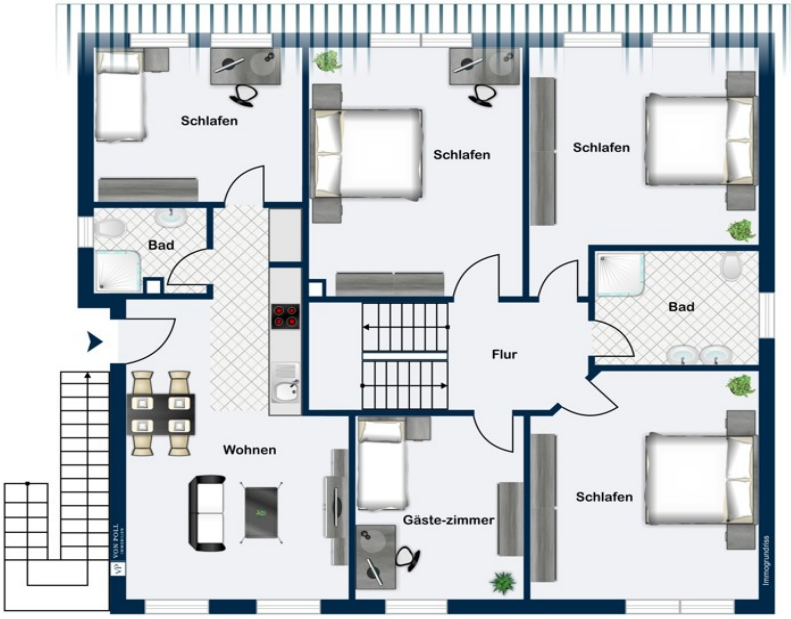
Die Immobilie

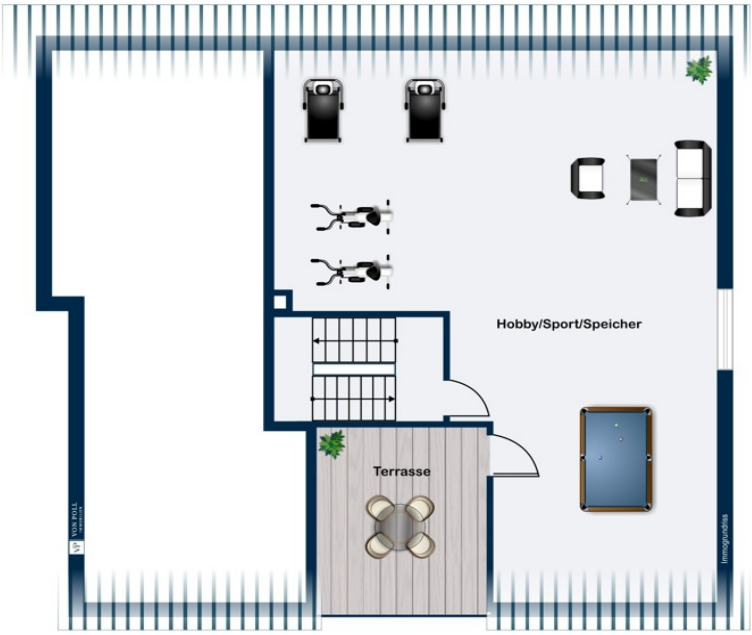
Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Grundrisse




Schlafzimmer
Essen
Wohnen
Abst.
Flur
Küche
Diele
Abst.
Bad
WC
Büro


Schlafen
Schlafen
Schlafen
Bad
Bad
Flur
Wohnen
Gäste-zimmer
Schlafen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com