

Hergenrath – Lüttich [Liège]

# Charmante Erdgeschosswohnung mit wunderschönem Gartenanteil in ruhiger Lage von Hergenrath - Belgien

Objektnummer: 25027034E



KAUFPREIS: 289.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

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

Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25027034E     |
| Wohnfläche   | ca. 125 m²    |
| Zimmer       | 4             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1996          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 289.500 EUR                                     |
| Wohnungstyp           | Erdgeschosswohnung                              |
| Zustand der Immobilie | vollständig renoviert                           |
| Bauweise              | Massiv                                          |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

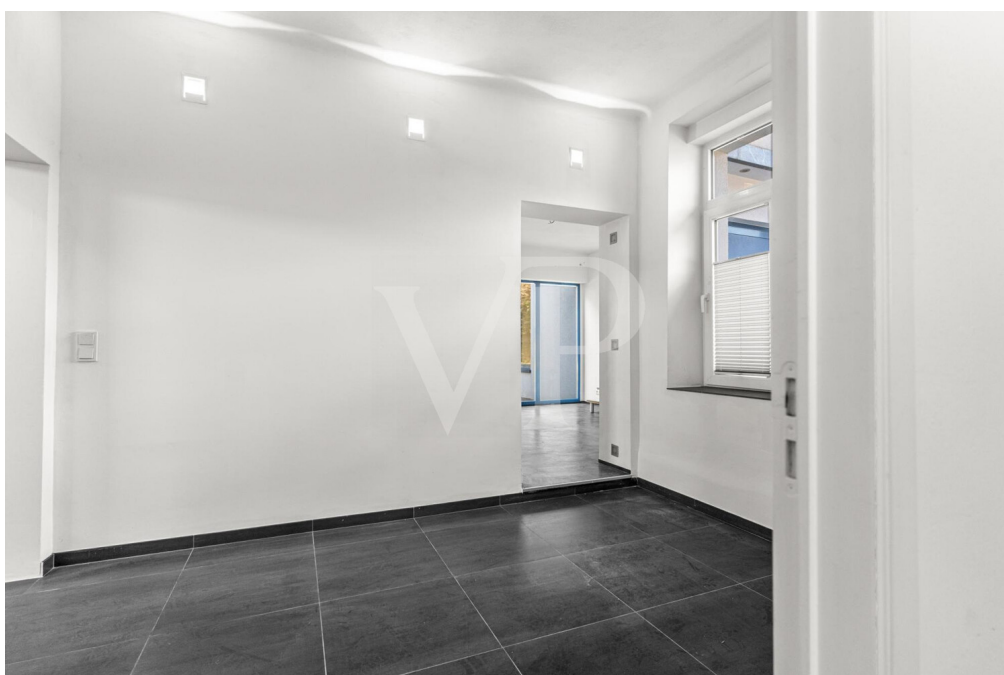
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 214.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.12.2035    | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

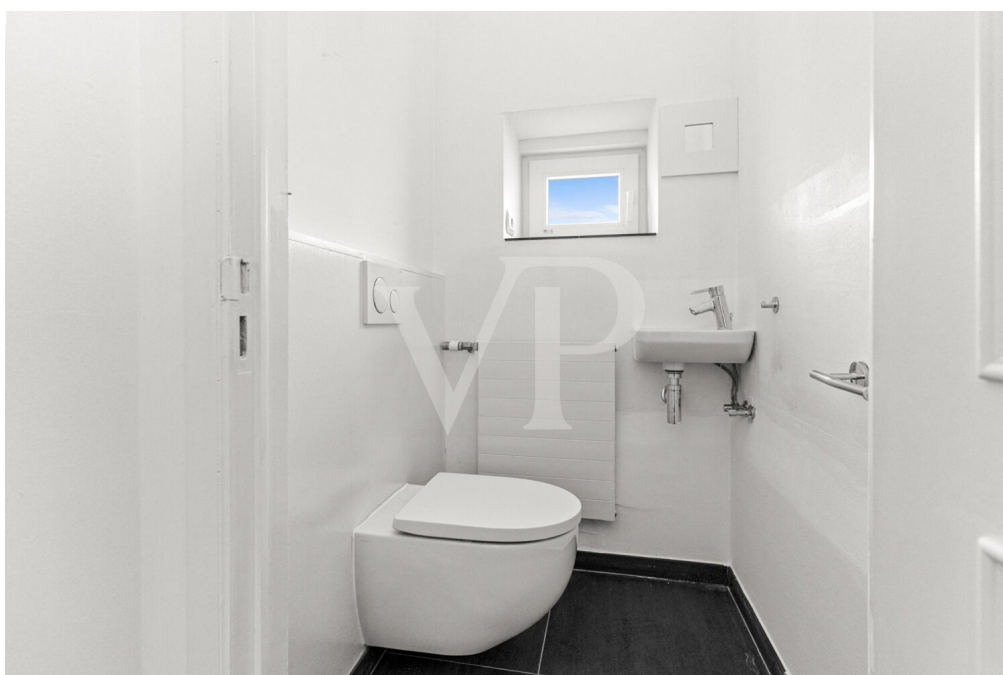
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



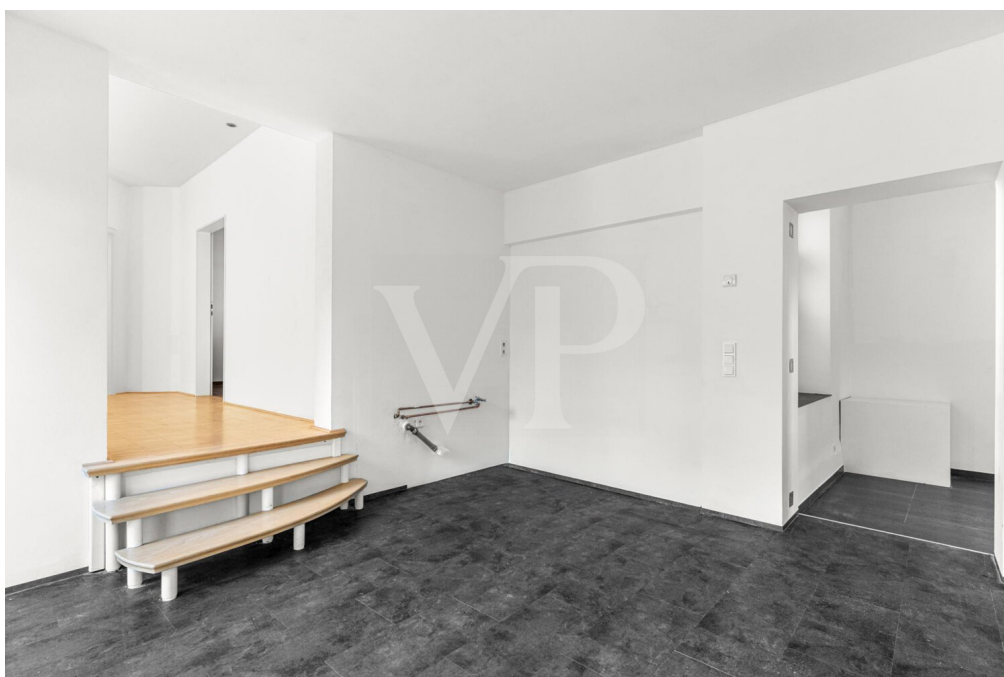
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



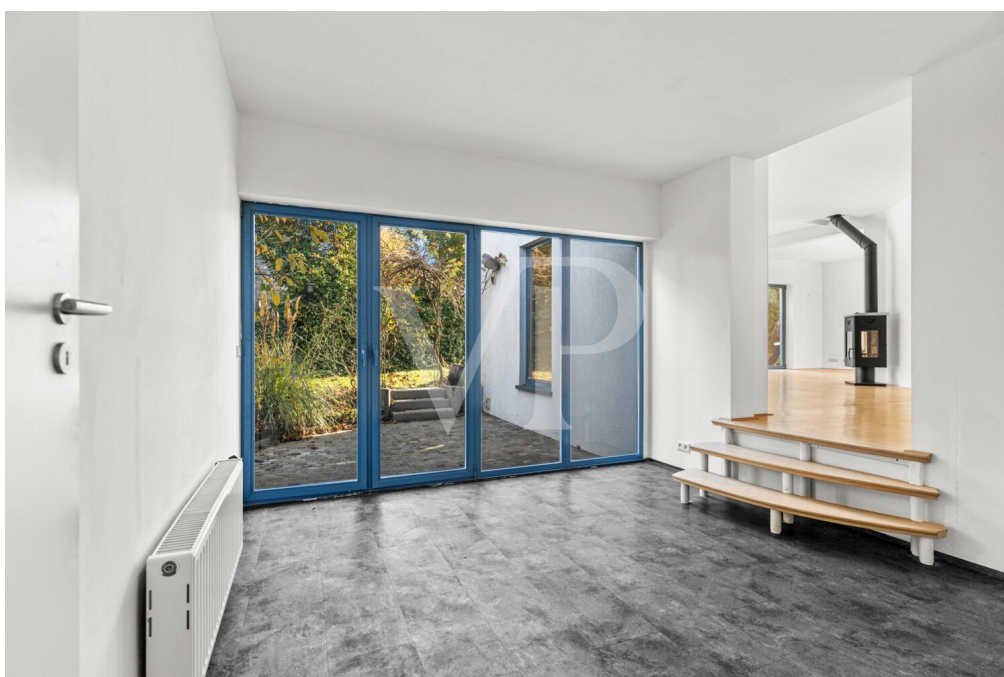
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



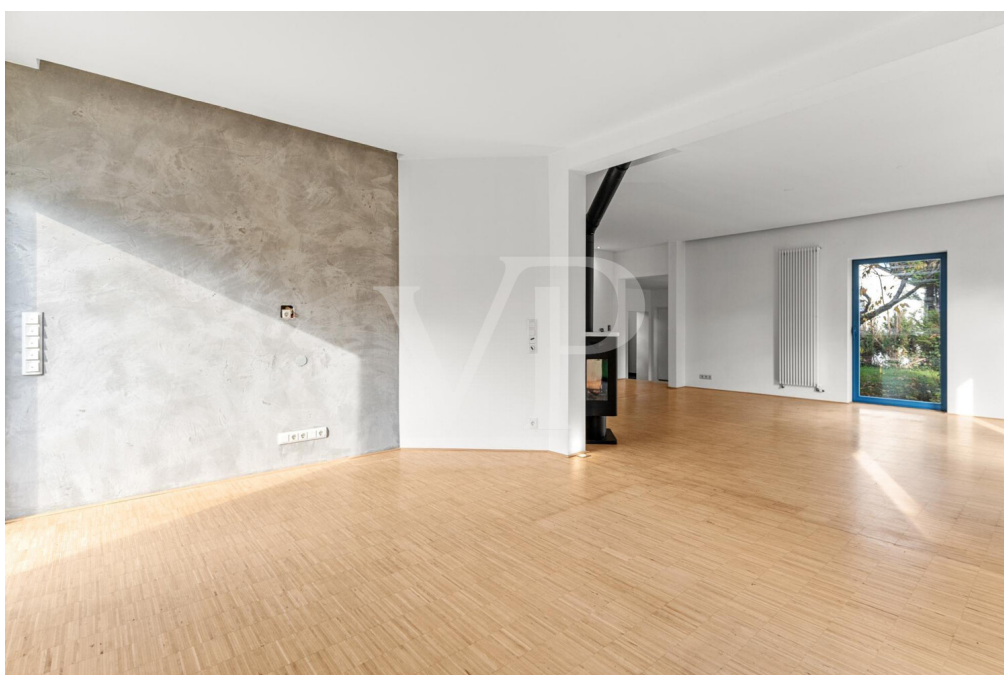
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



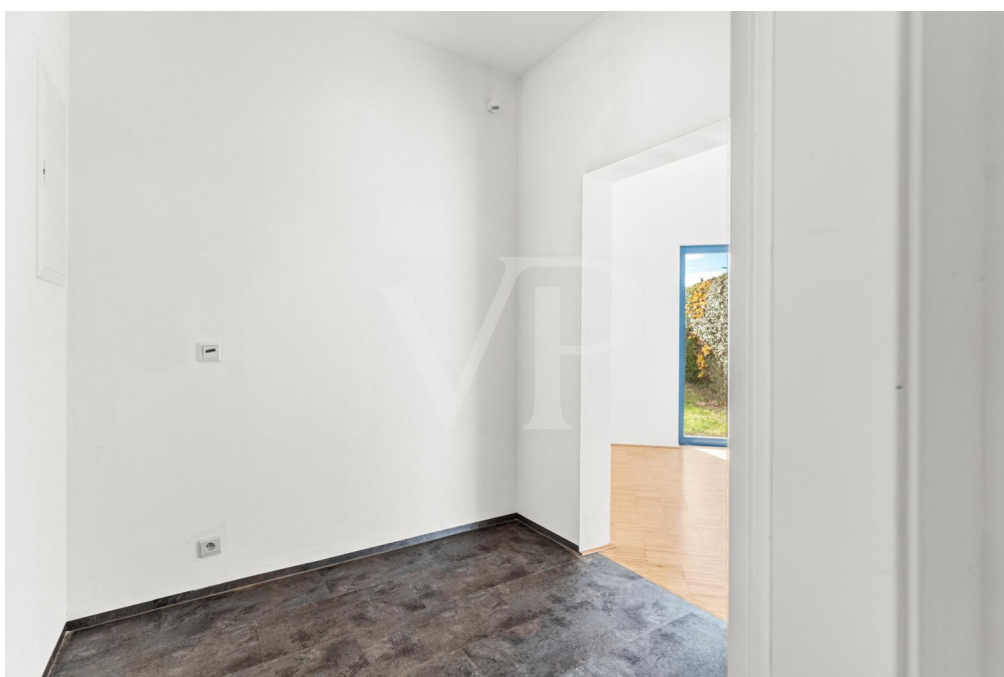
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



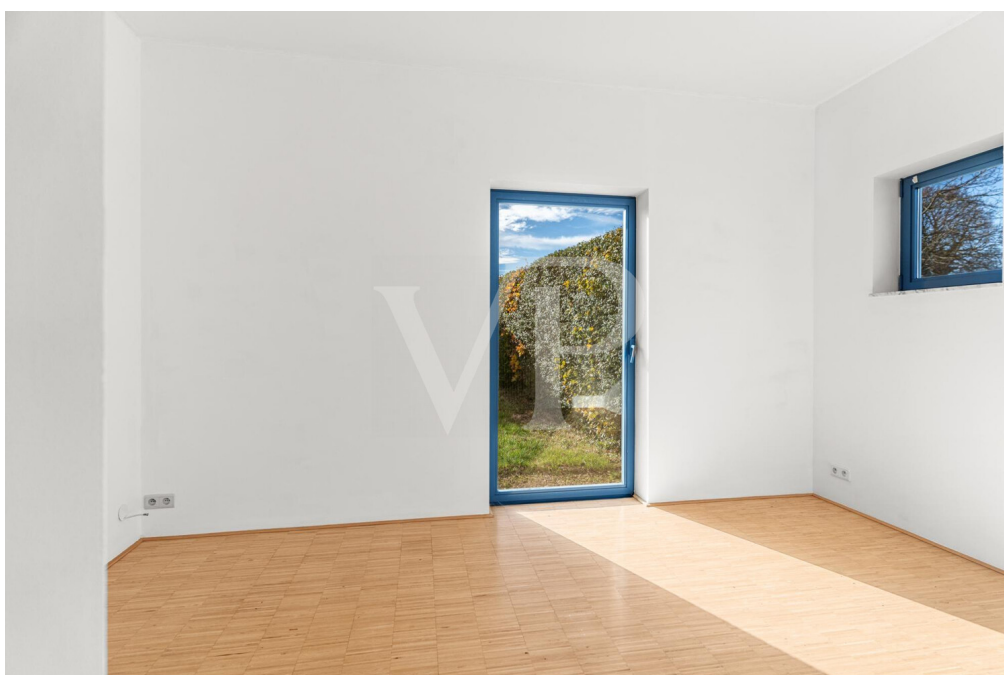
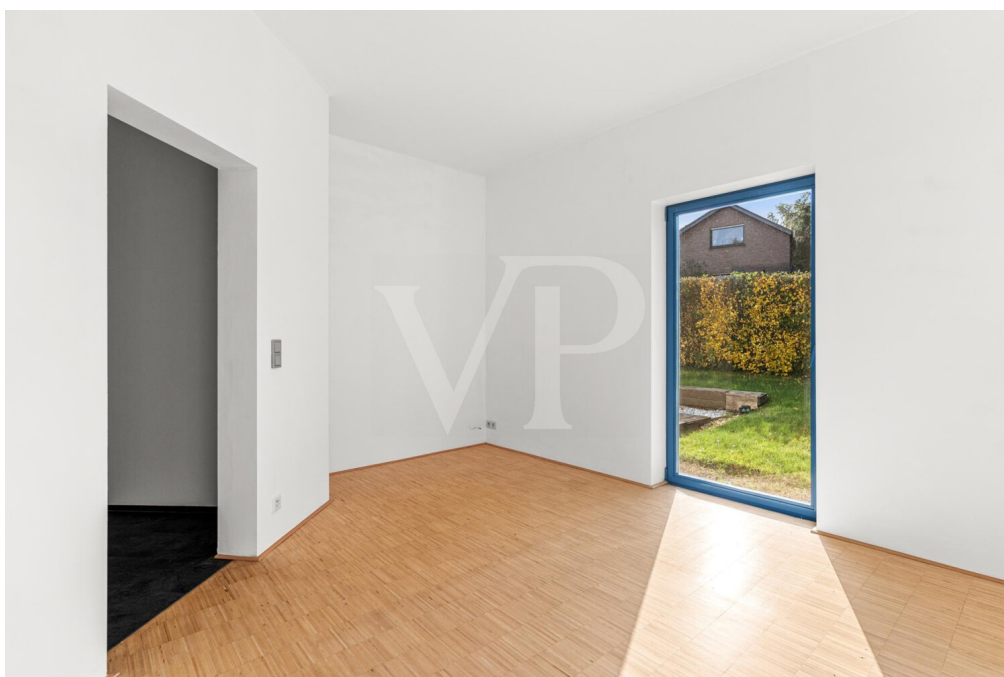
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



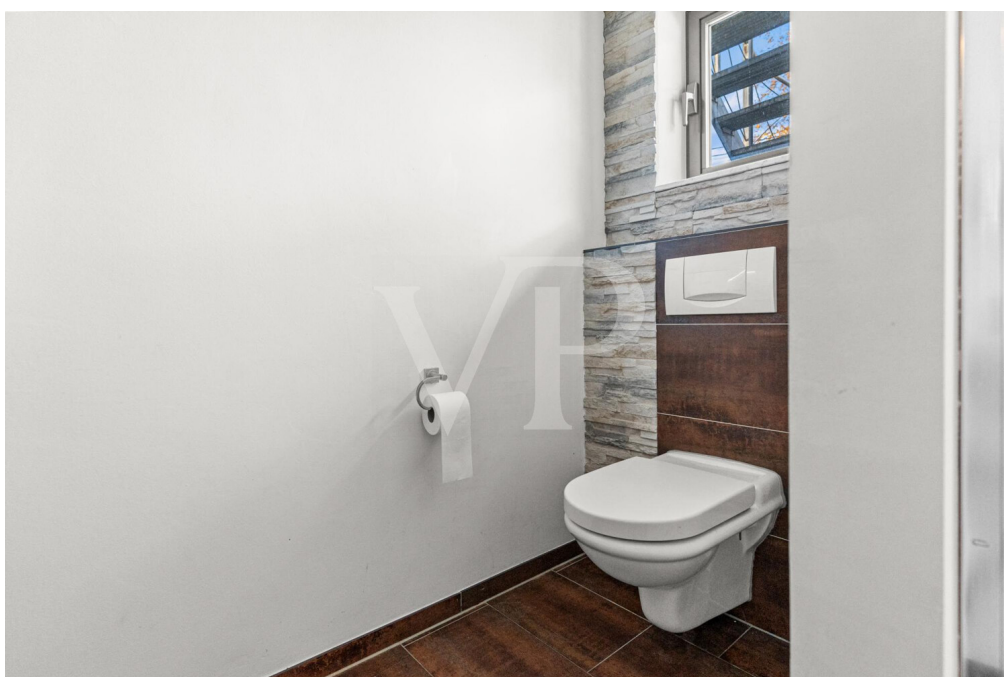
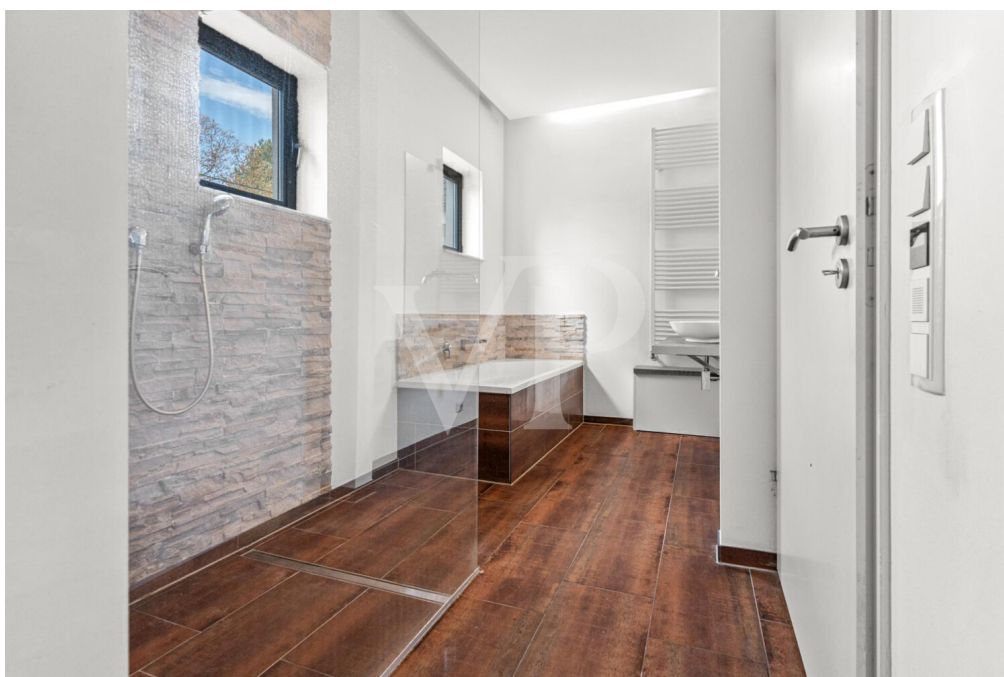
Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Ein erster Eindruck

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Hergenrath präsentiert sich diese großzügige und modern gestaltete Erdgeschossseinheit als ideales Zuhause für Familien, Paare oder anspruchsvolle Einzelpersonen. Die Wohnung überzeugt durch klare Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und einen direkt angrenzenden, gepflegten Garten.

Mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt die Einheit mit einem einladenden Eingangsbereich und einem weitläufigen Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit Kamin, Parkettboden und großen Fensterfronten. Der direkte Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und lädt zum Entspannen, Spielen oder Genießen ein.

Drei gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Ein modernes Tageslichtbad sowie praktische Nebenräume sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität im Alltag. Der private Gartenanteil rundet das Raumangebot ab und bietet wertvollen Lebensraum im Freien – ideal für Familien, Hobbygärtner oder Tierliebhaber.

Diese Erdgeschosswohnung verbindet angenehmes Wohngefühl mit ruhiger Lage und hochwertiger Ausstattung – ein ideales Zuhause mit langfristiger Wertbeständigkeit in einer wachstumsstarken Grenzregion.

Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Ausstattung und Details

- großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- offener, heller Wohn- und Essbereich mit Kamin und Parkettboden
- große Fensterflächen mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
- modernes Tageslichtbad
- drei vielseitig nutzbare Zimmer
- gepflegte Gartenfläche zur privaten Nutzung
- Stellplätze direkt am Haus
- gepflegter Gesamtzustand
- eigene Gas-Etagenheizung
- aktuell frei verfügbar – sofort bezugsbereit
- attraktive Vermietungsmöglichkeit dank begehrter Wohnlage

Objektnummer: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Alles zum Standort

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich 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. Hergenrath besticht durch seine angenehme Wohnqualität, direkte Nähe zu Aachen, Kelmis und den wichtigen Verkehrsachsen sowie eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Wohnung 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: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 214.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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