

Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Two-family house with great potential in a sought-after location in Hergenrath (Belgium)

*Property ID: 25027034*



PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 557 m<sup>2</sup>

Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

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

Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## At a glance

Property ID	25027034
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1990

Purchase Price	475.000 EUR
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

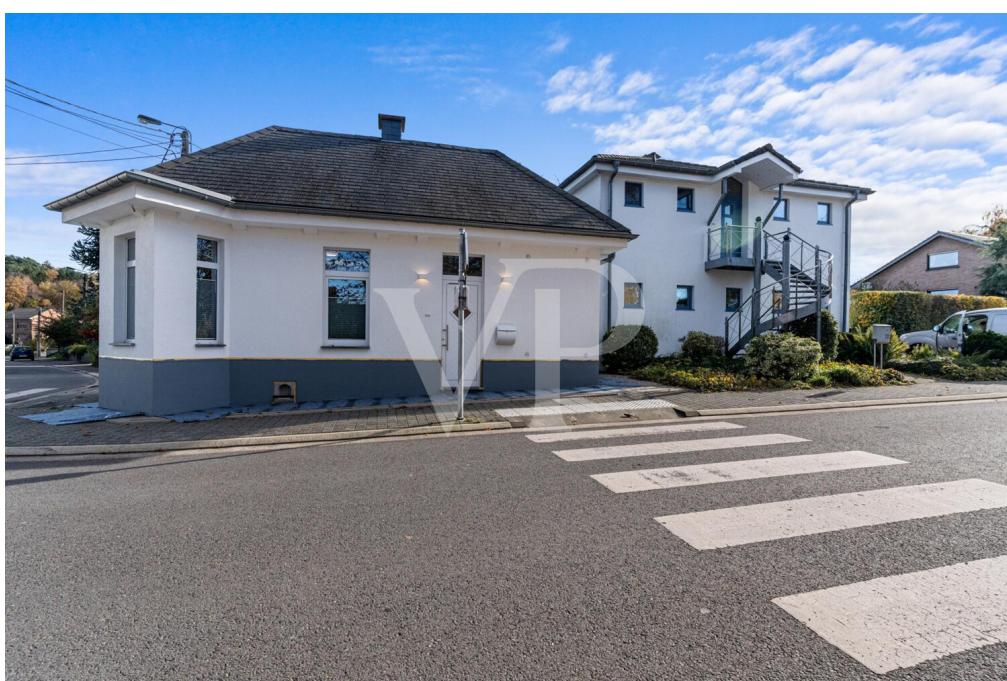
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	305.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.02.2029	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

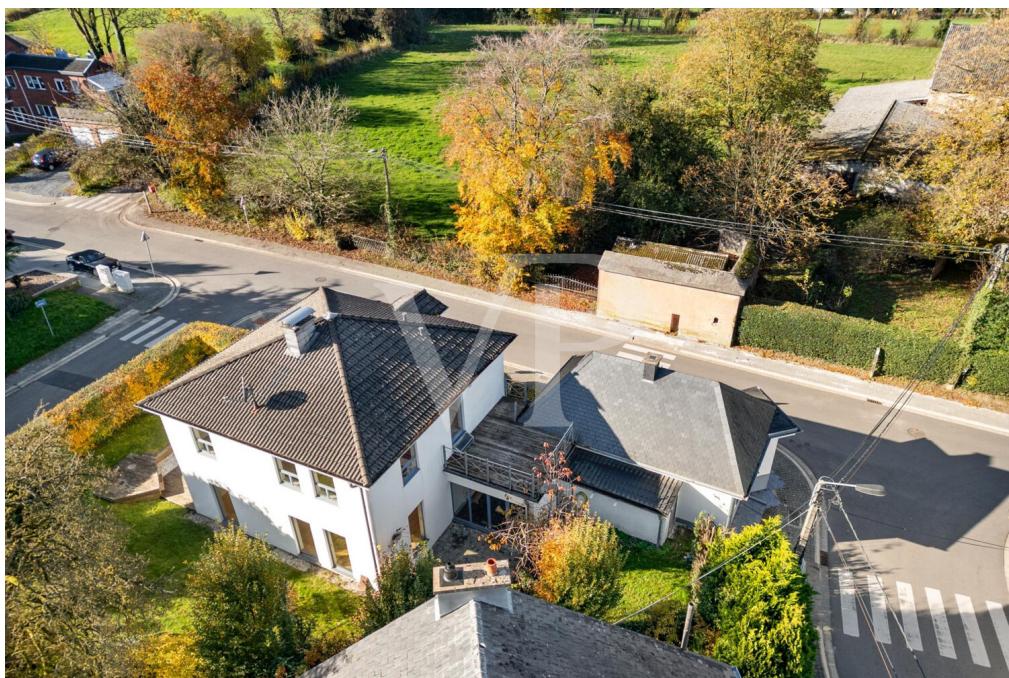
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



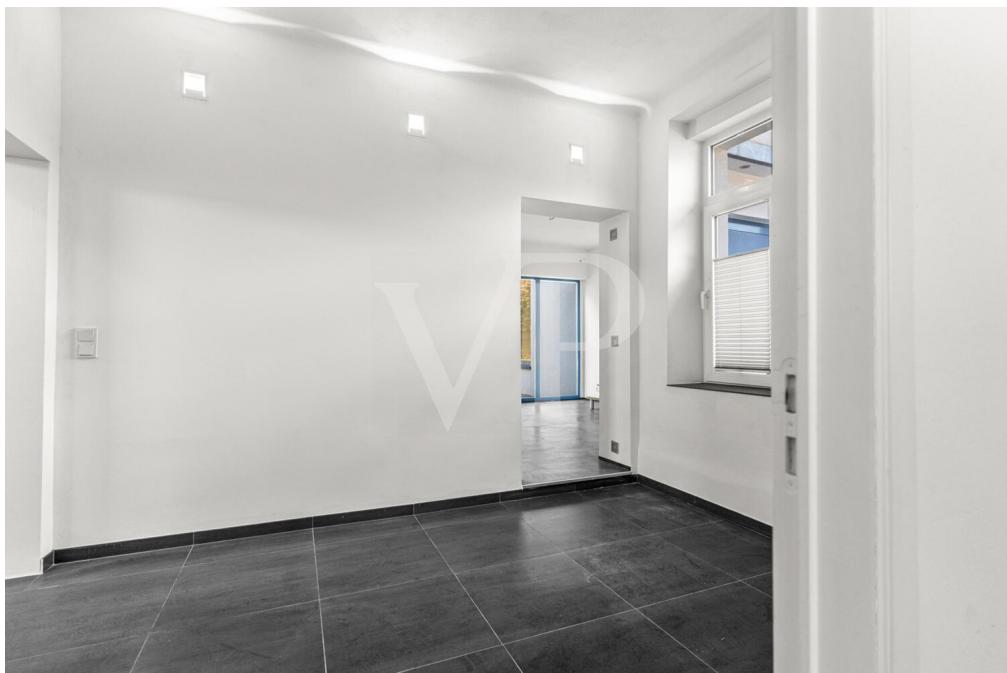
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



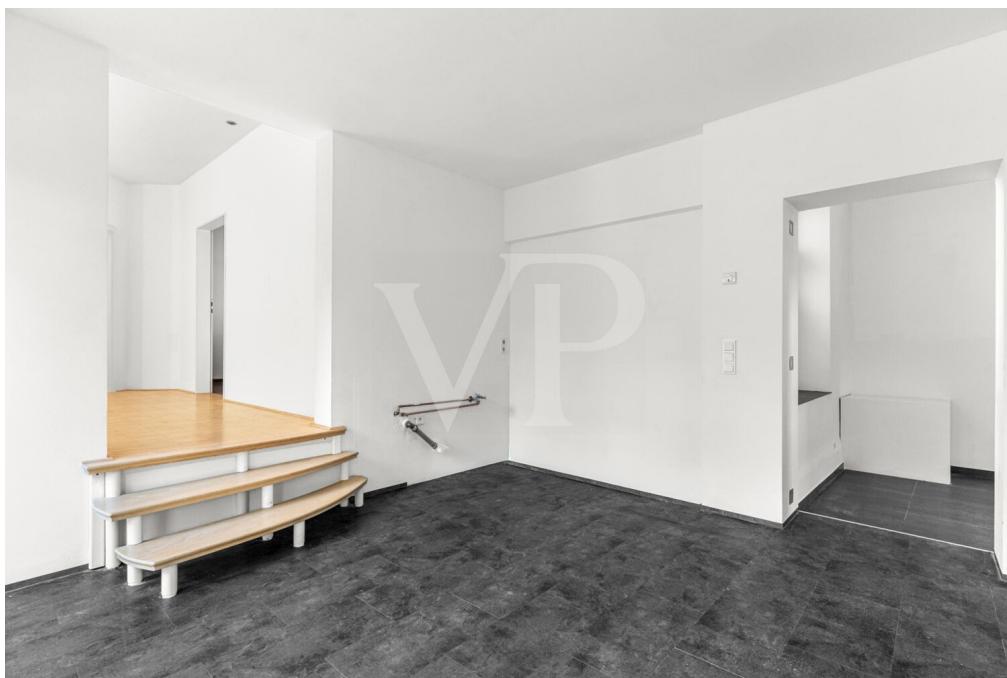
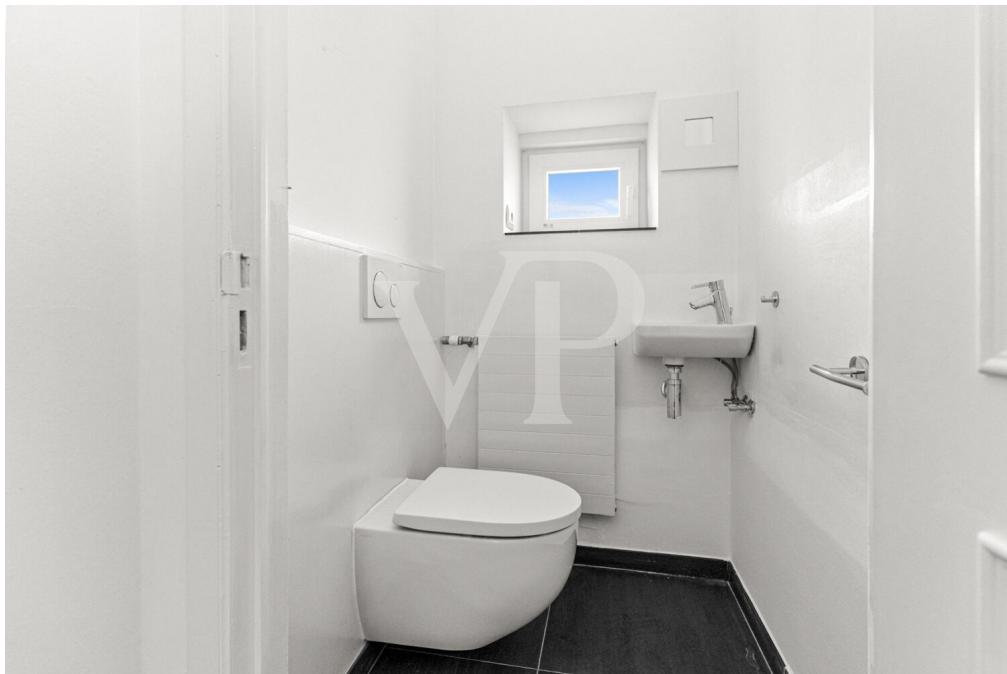
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



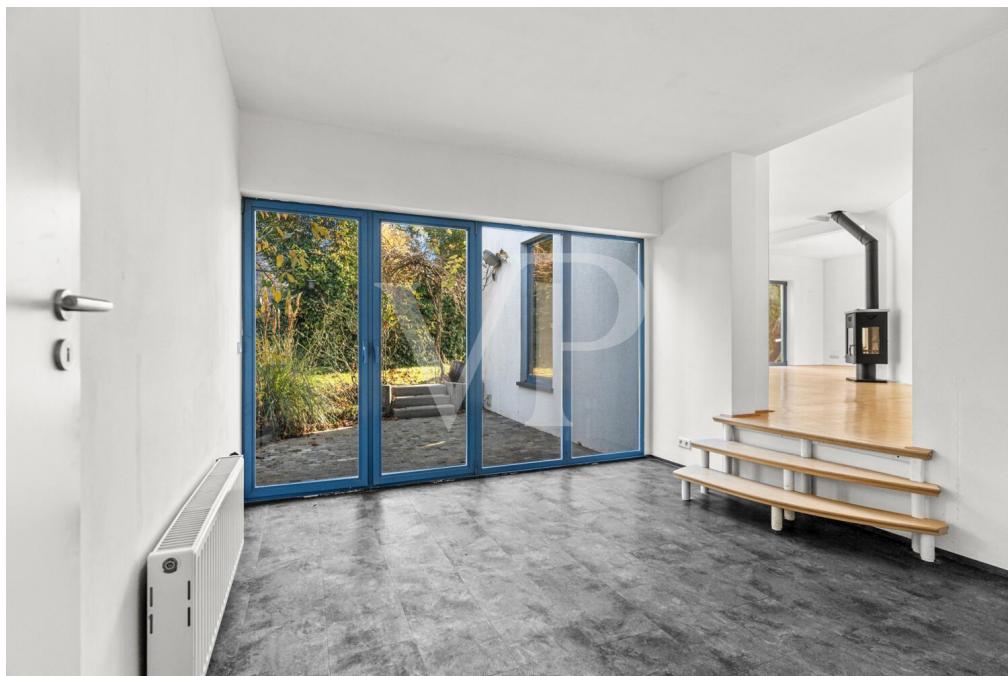
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



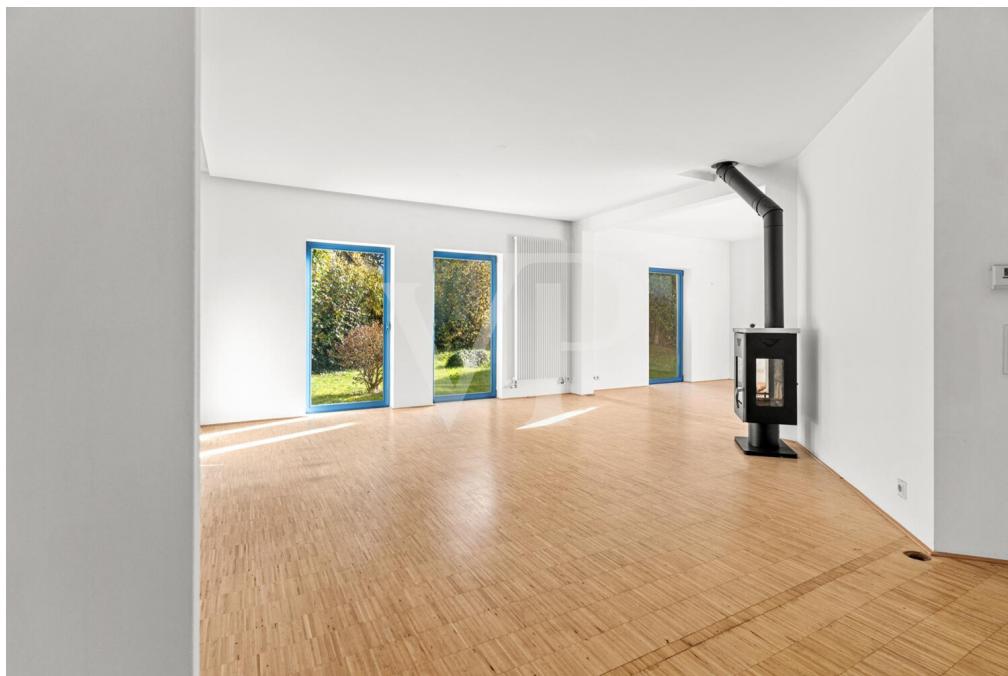
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



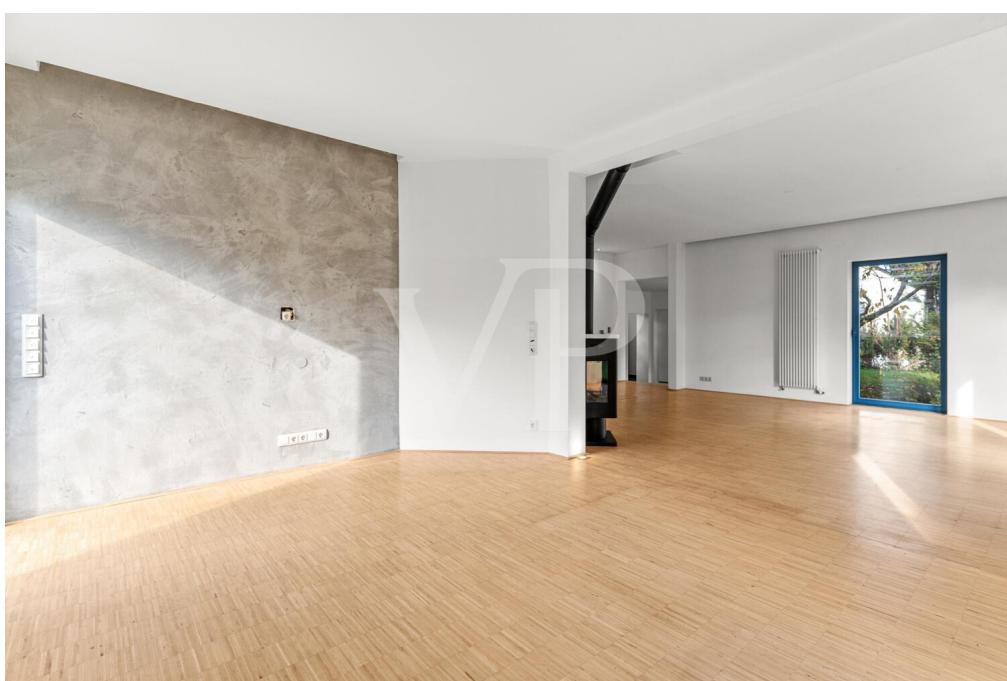
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



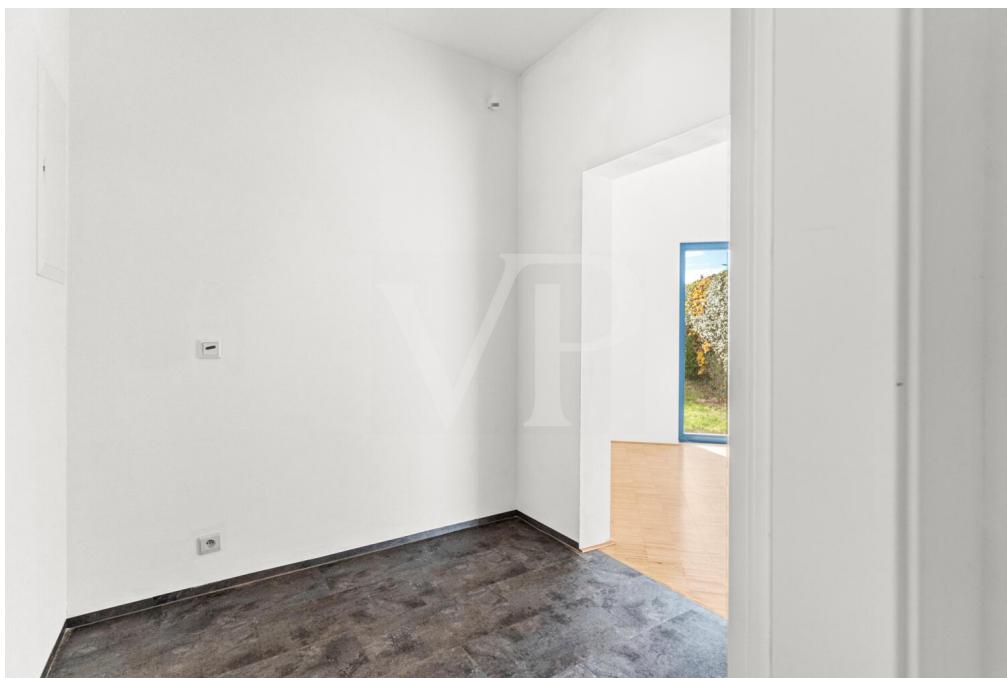
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



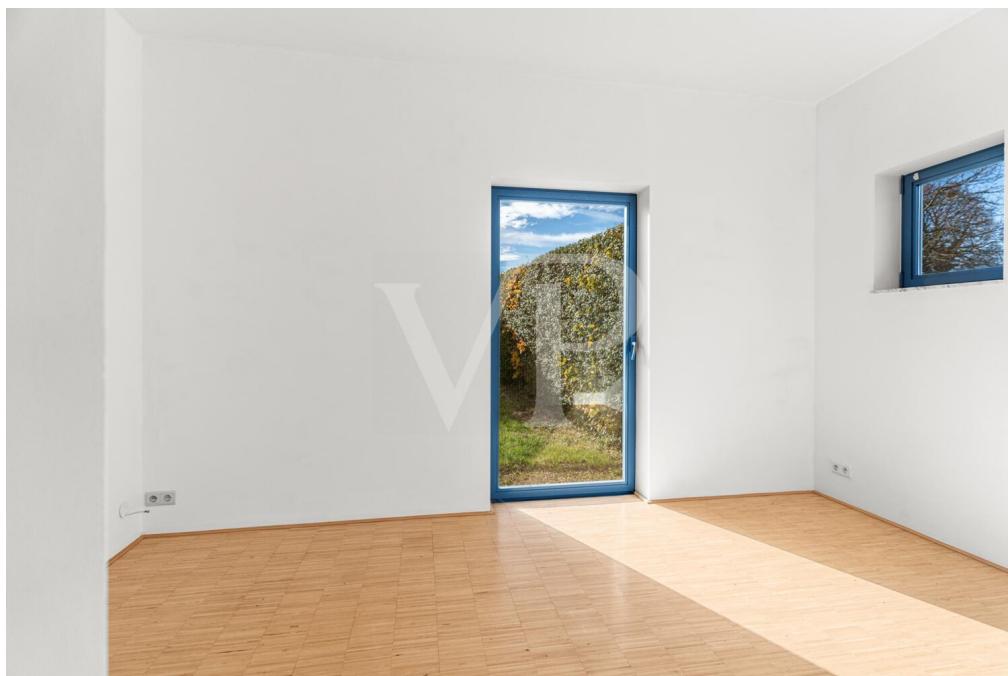
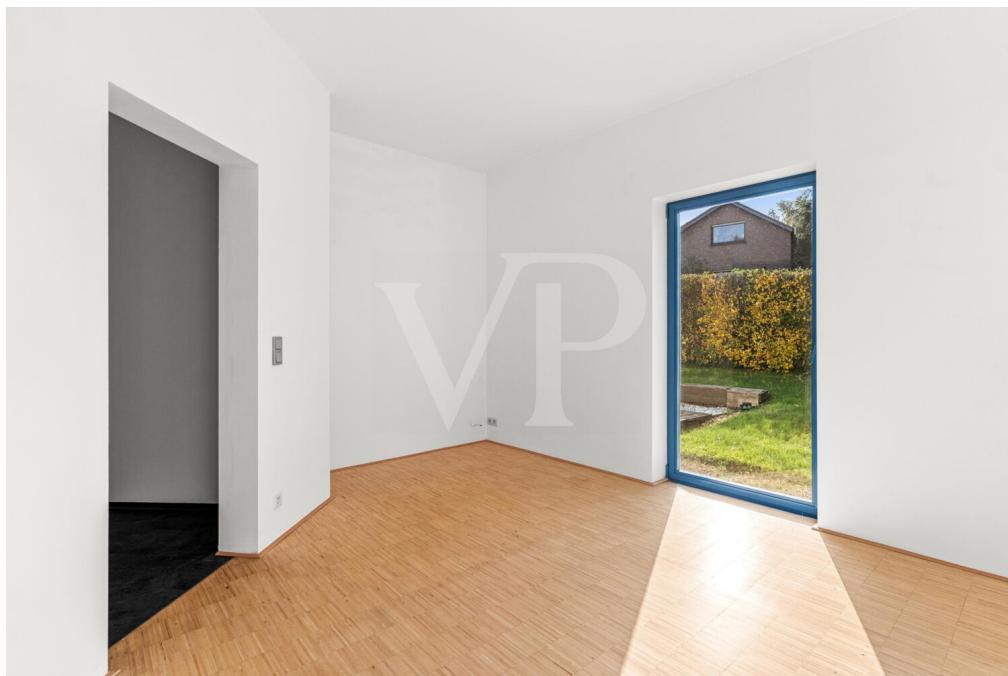
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



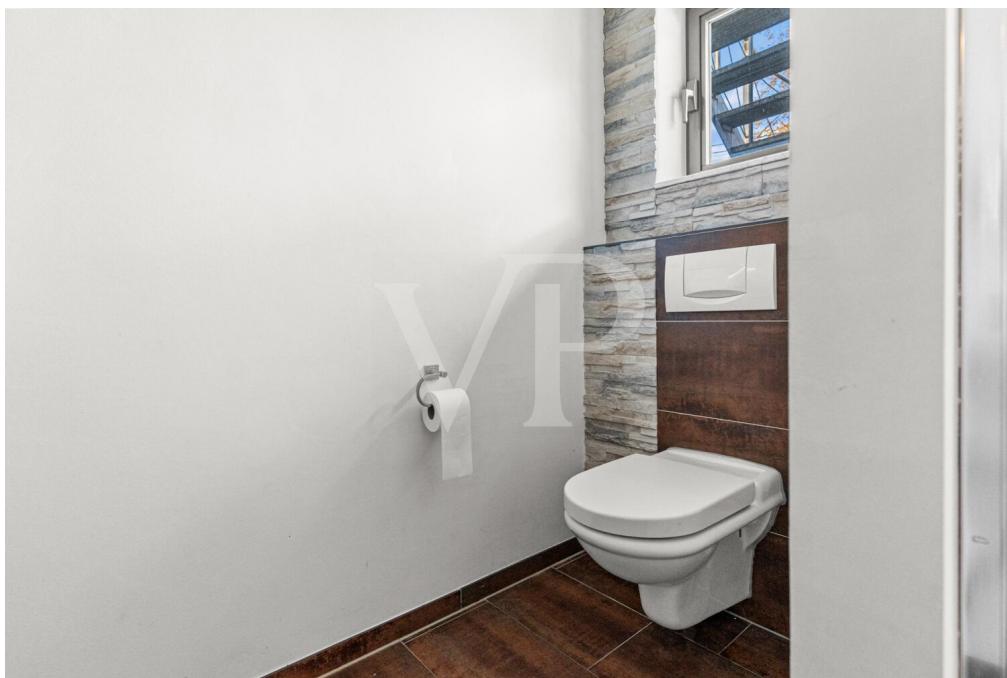
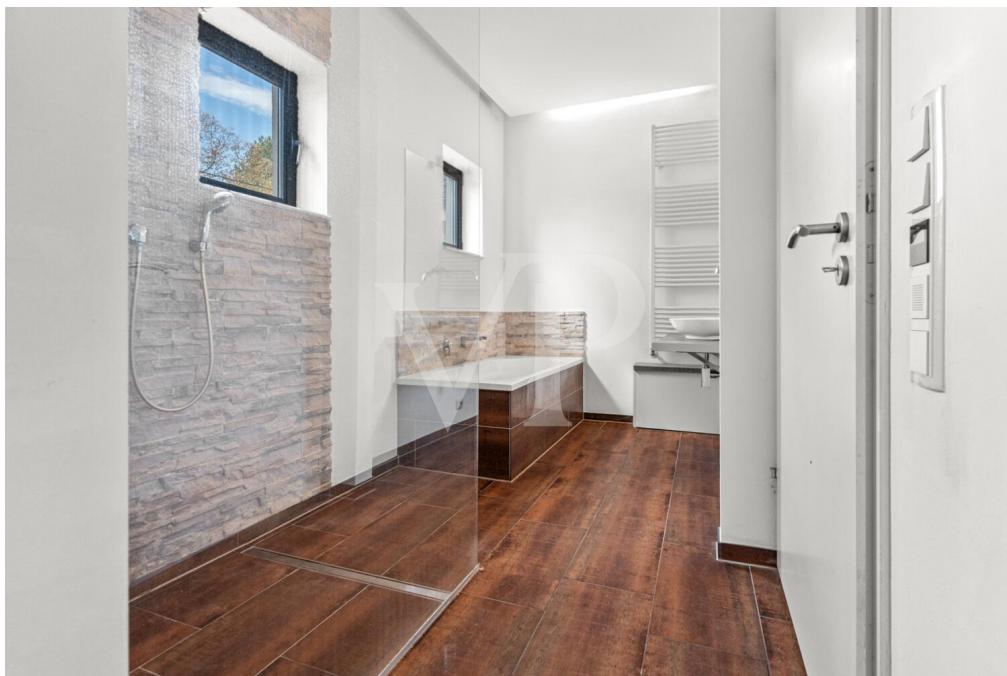
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



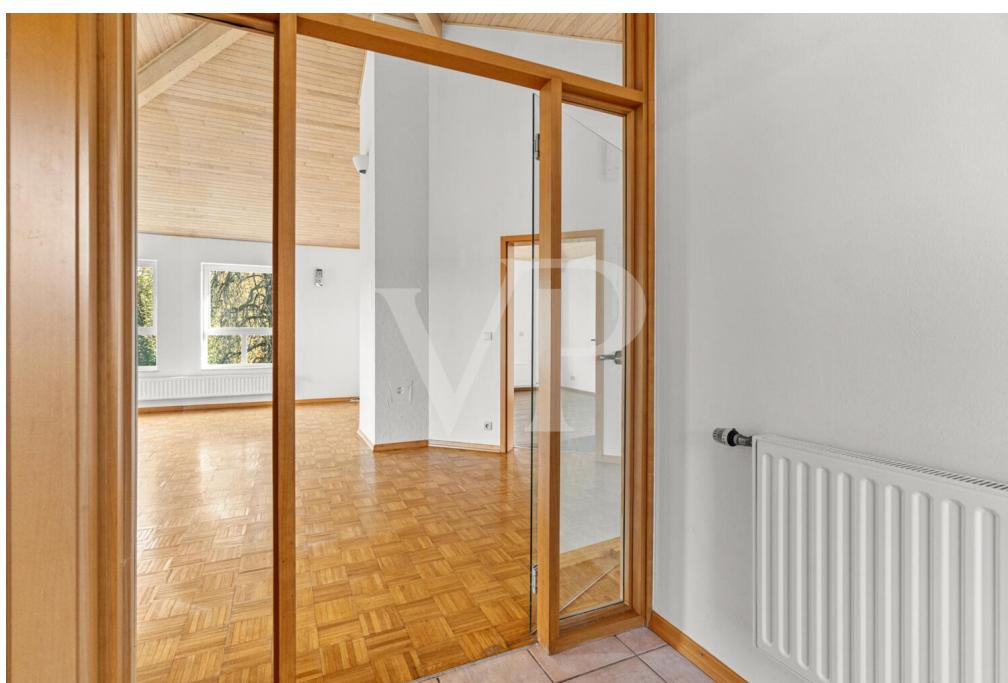
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



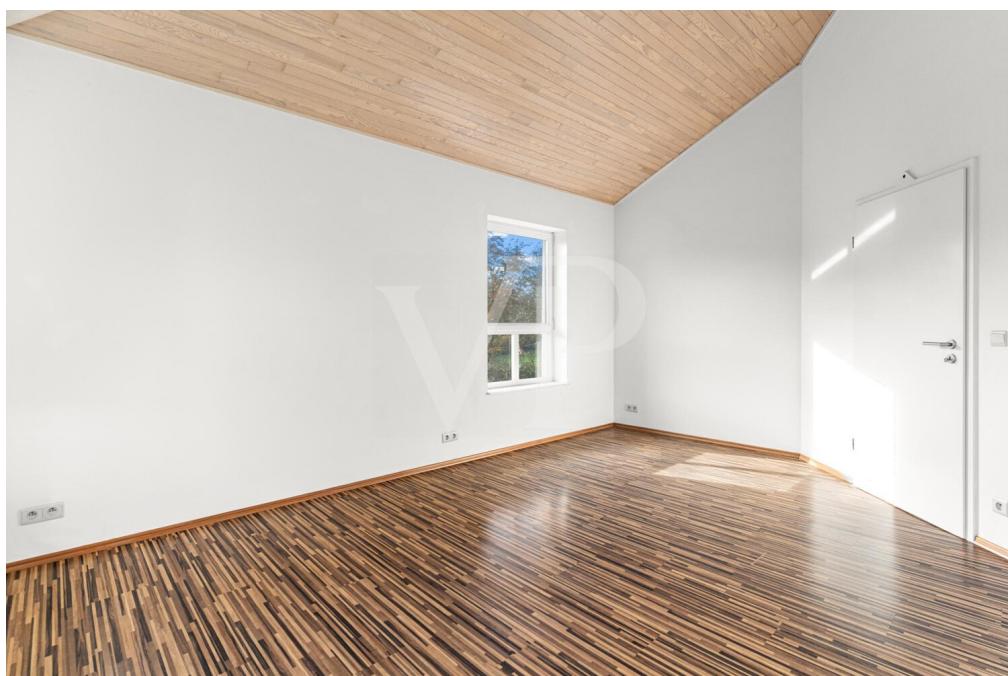
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



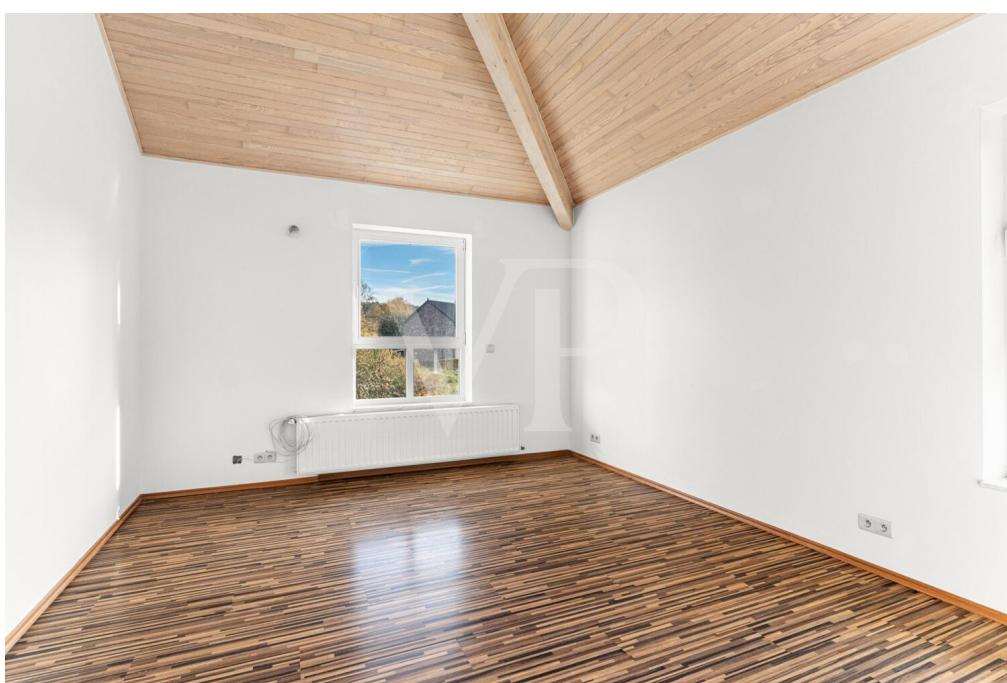
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



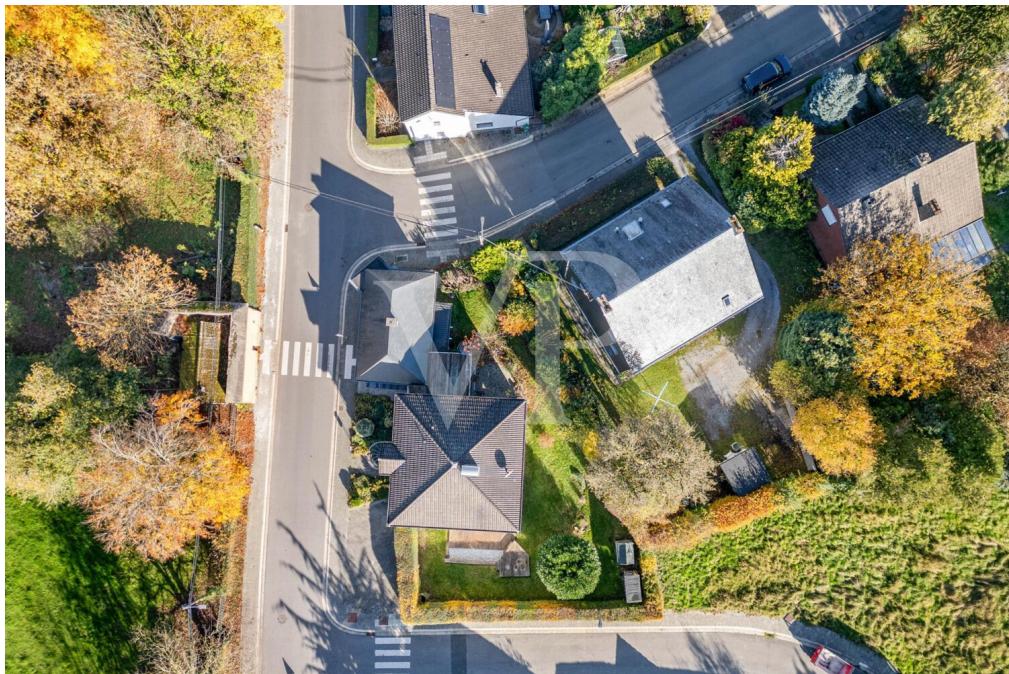
Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## The property



**Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]**

## A first impression

Located in a central yet quiet residential area of Hergenrath, this modernly designed two-family house presents itself as an attractive investment property or multi-generational living project. The property impresses with its clean architectural lines, generous layout, bright living areas, and well-maintained outdoor spaces. The larger unit on the ground floor, with approximately 125 m<sup>2</sup> of living space, welcomes you with an inviting entrance area and a spacious living and dining area featuring a fireplace, large windows, parquet flooring, and direct access to the terrace and garden. Three well-proportioned rooms offer a variety of uses – ideal for families, home offices, or entertaining guests. A modern bathroom with natural light and functional utility rooms complete the living space. The private garden area provides additional outdoor living space. The second 75 m<sup>2</sup> unit on the first floor features three rooms, a stylish bathroom, and a light-filled living area with high ceilings. A particular highlight is the spacious roof terrace, which offers a sheltered outdoor area with beautiful views of the Aachen Forest – perfect for relaxation and enjoyment. This property offers rare flexibility: whether for personal use, as a multi-generational home, or for secure rental – both residential units can be individually designed and used. Furthermore, buyers benefit from a well-maintained, move-in ready property in a rapidly growing border region with a high quality of life and stable value appreciation.

Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Details of amenities

- 2 abgeschlossene Wohneinheiten
- offene helle Räume, hochwertige Bodenbeläge, moderne Tageslichtbäder
- Gartenflächen, Terrassen & Dachterrasse - zusammen oder getrennt nutzbar
- individuell geschnittene Grundrisse
- Stellplätze am Haus
- gepflegter Gesamtzustand
- Eigene Gas-Etagenheizungen für jede Einheit
- Zusammen oder getrennt zu erwerben
- Attraktive Mieteinnahmen möglich (aktuell frei verfügbar)

**Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]**

## All about the location

Diese Zweifamilienhaus 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 Immobilie 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.

**Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 305.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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