

Hergenrath – Lüttich [Liège]

Charming ground floor apartment with a beautiful garden area in a quiet location in Hergenrath - Belgium

Property ID: 25027034E



PURCHASE PRICE: 289.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m² • ROOMS: 4

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

At a glance

Property ID	25027034E	Purchase Price	289.500 EUR
Living Space	ca. 125 m ²	Condition of property	Completely renovated
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	1		
Year of construction	1990		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

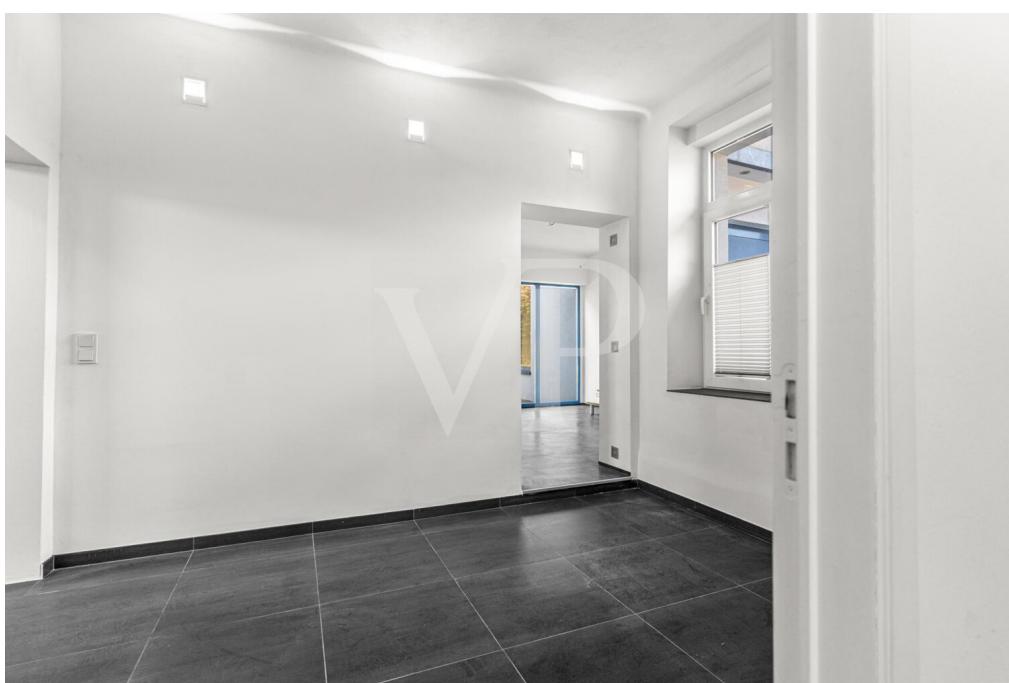
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

Energy Data

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

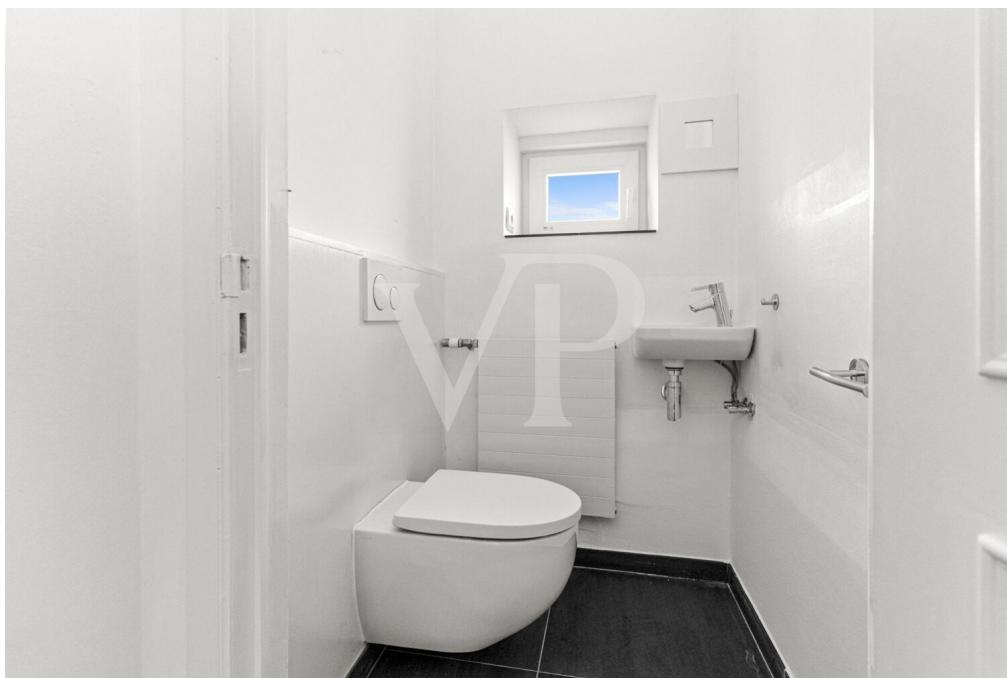
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



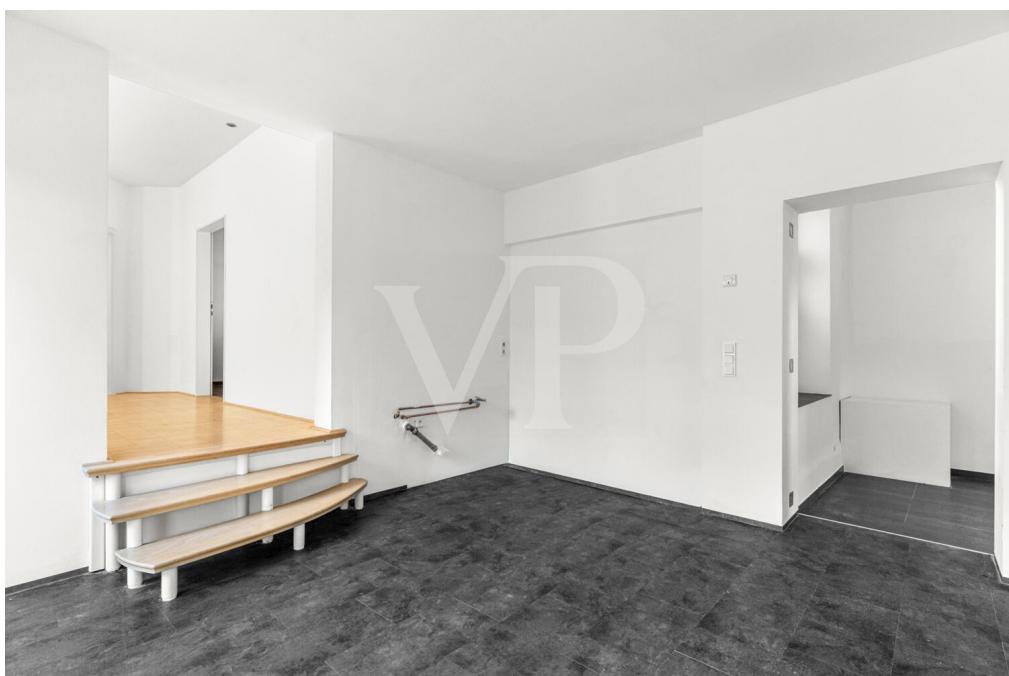
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



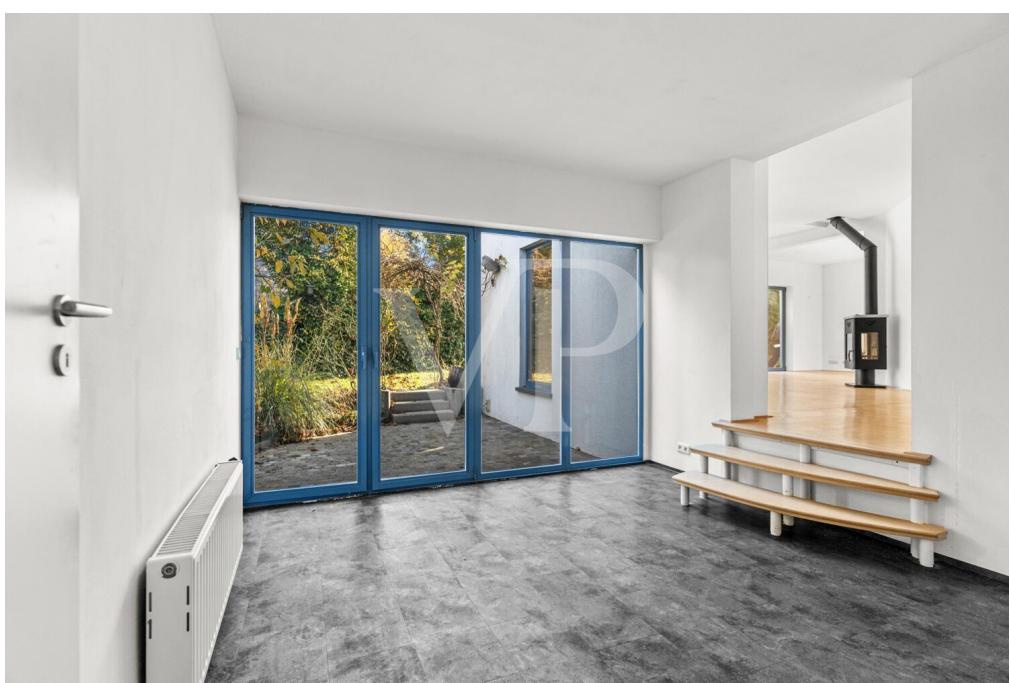
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



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

The property



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

The property



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

The property



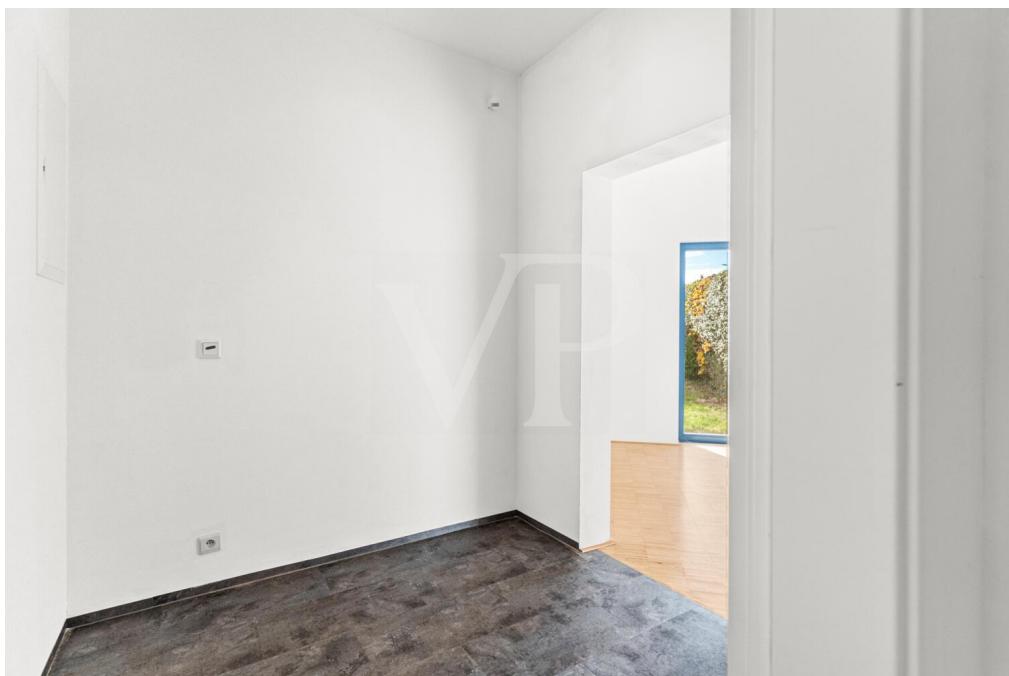
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



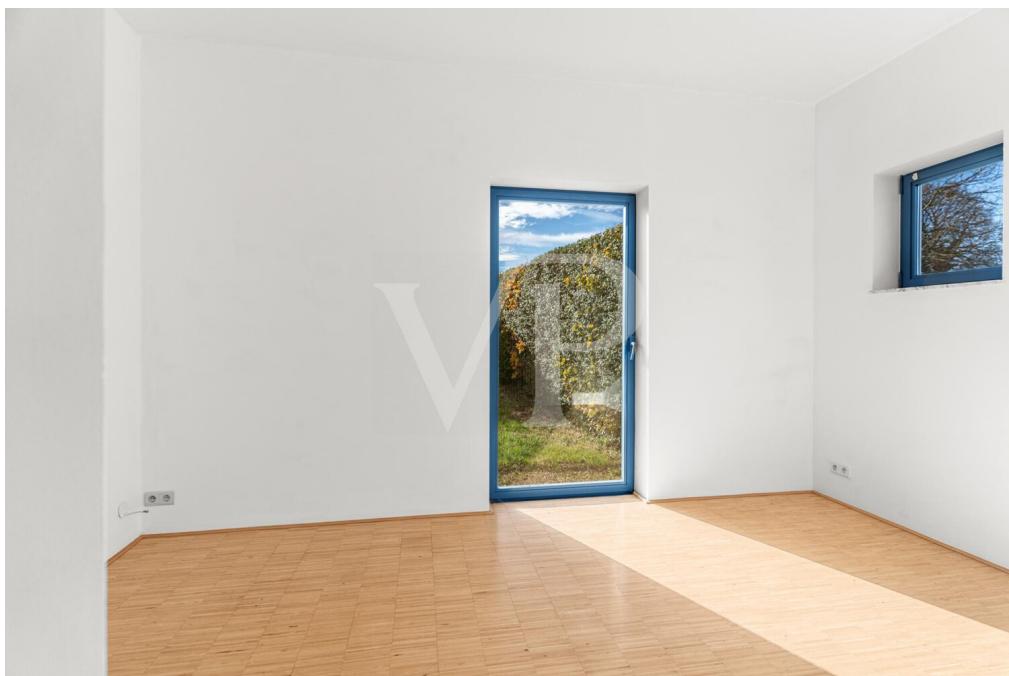
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



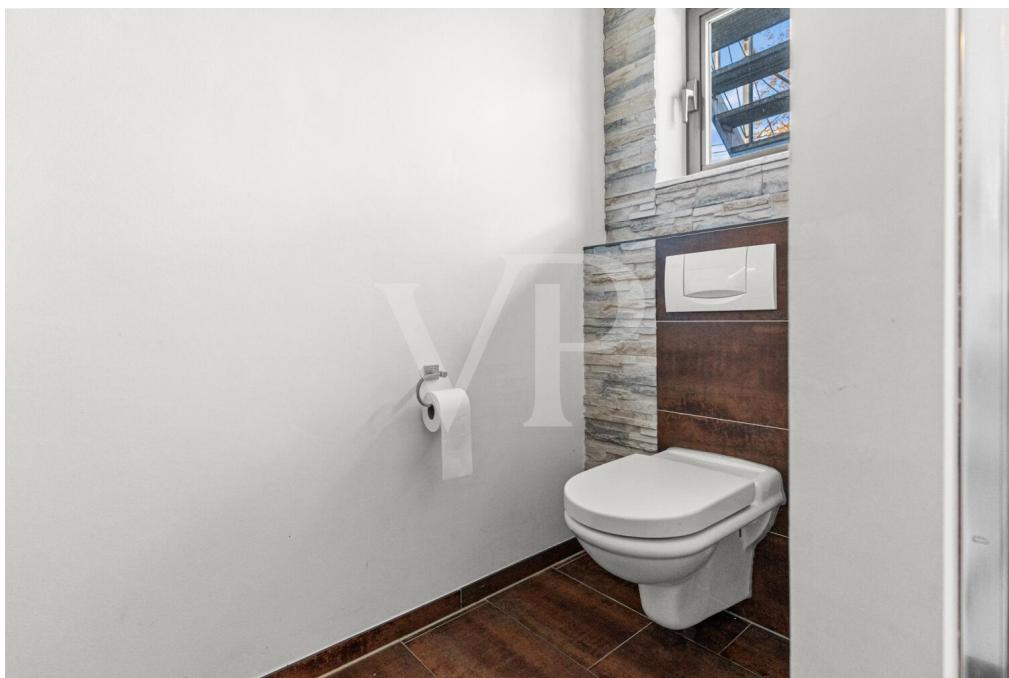
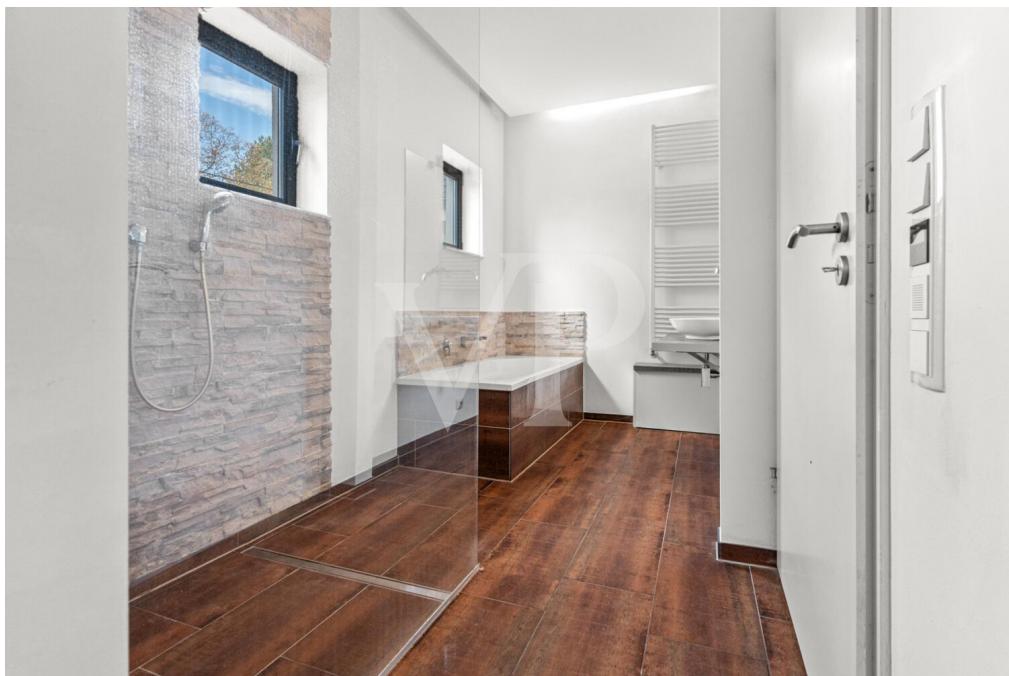
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



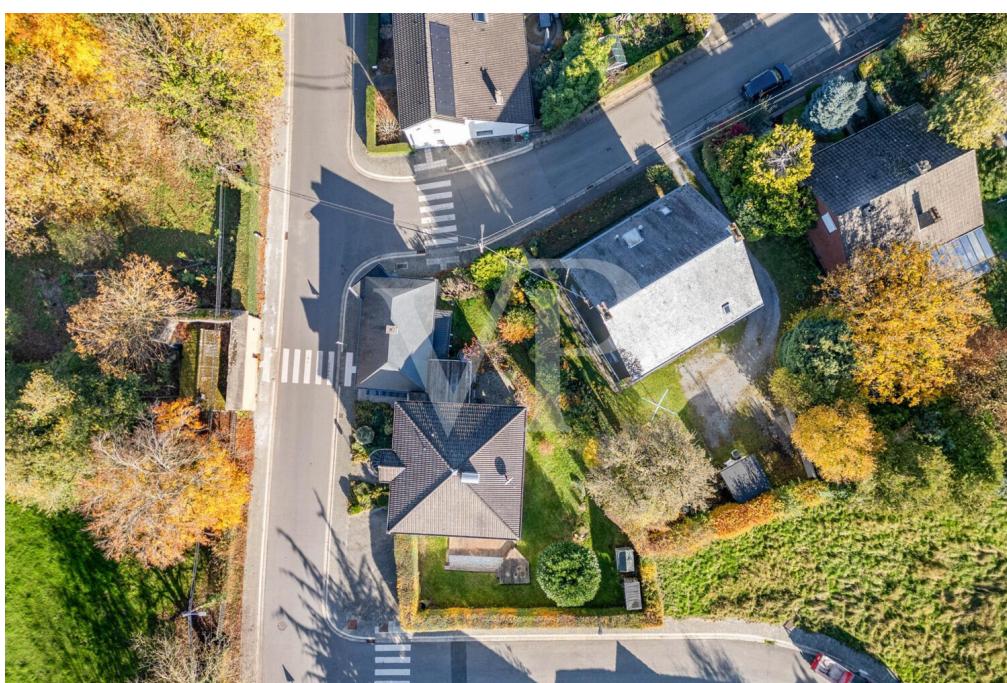
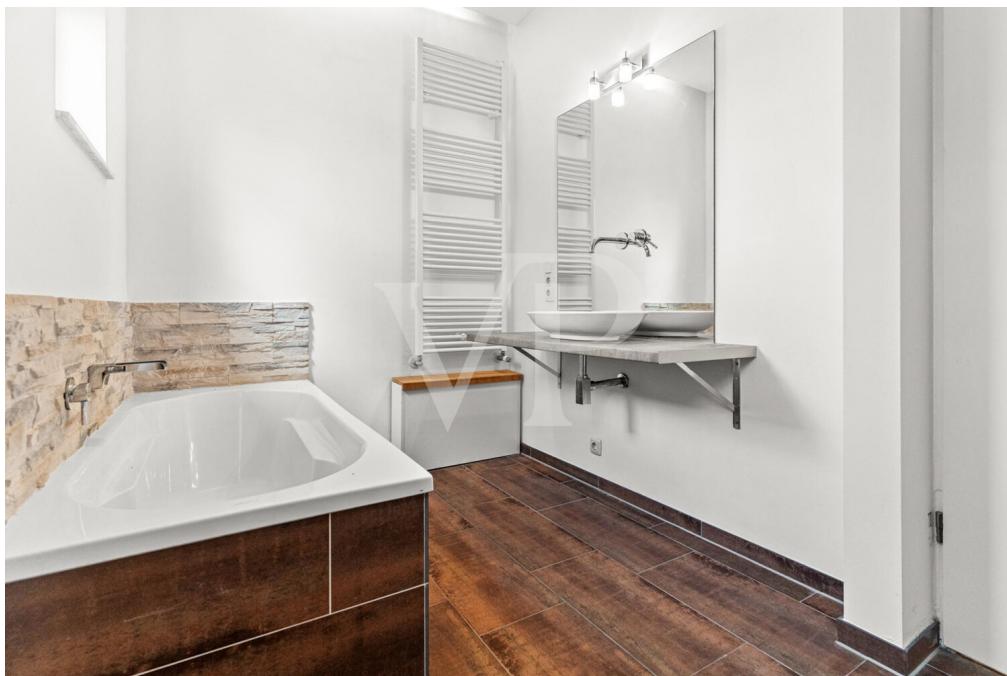
Property ID: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

The property



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

The property



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

The property



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

A first impression

Located in a central yet quiet residential area of Hergenrath, this spacious and modern ground-floor apartment presents itself as an ideal home for families, couples, or discerning individuals. The apartment impresses with its clean architectural lines, well-designed floor plan, bright living areas, and a directly adjoining, well-maintained garden. With approximately 125 m² of living space, the unit welcomes you with an inviting entrance area and a generous living and dining area featuring a fireplace, parquet flooring, and large windows. Direct access to the terrace and private garden creates a harmonious connection between indoors and outdoors, inviting you to relax, play, or simply enjoy the outdoors. Three well-proportioned rooms offer a variety of uses – whether as bedrooms, children's rooms, a home office, or guest rooms. A modern bathroom with natural light and practical utility rooms provide additional comfort and functionality for everyday life. The private garden area completes the offering and provides valuable outdoor living space – ideal for families, gardening enthusiasts, or animal lovers. This ground-floor apartment combines a pleasant living environment with a peaceful location and high-quality features – an ideal home with long-term value retention in a rapidly growing border region.

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

Details of amenities

- großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m² 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

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

All about the location

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.

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

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 305.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 25027034E - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com