

Kelmis Hergenrath – Südviertel

Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Número de propiedad: 22027055



PRECIO DE COMPRA: **1.100.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 360 m²** • HABITACIONES: **12** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **874 m²**

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

De un vistazo

Número de propiedad	22027055	Precio de compra	1.100.000 EUR
Superficie habitable	ca. 360 m ²	Casa	Casa bifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2021
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	como nuevo
Habitaciones	12	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	6	Espacio utilizable	ca. 132 m ²
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2017		
Tipo de aparcamiento	5 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	LUFTWP	Demanda de energía final	28.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.11.2027	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



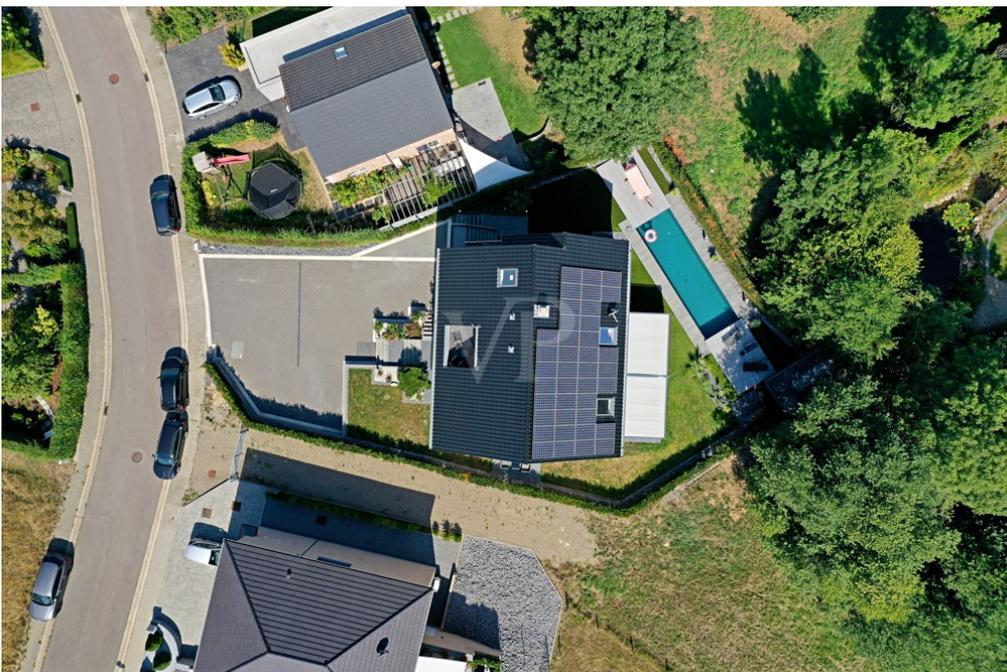
Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



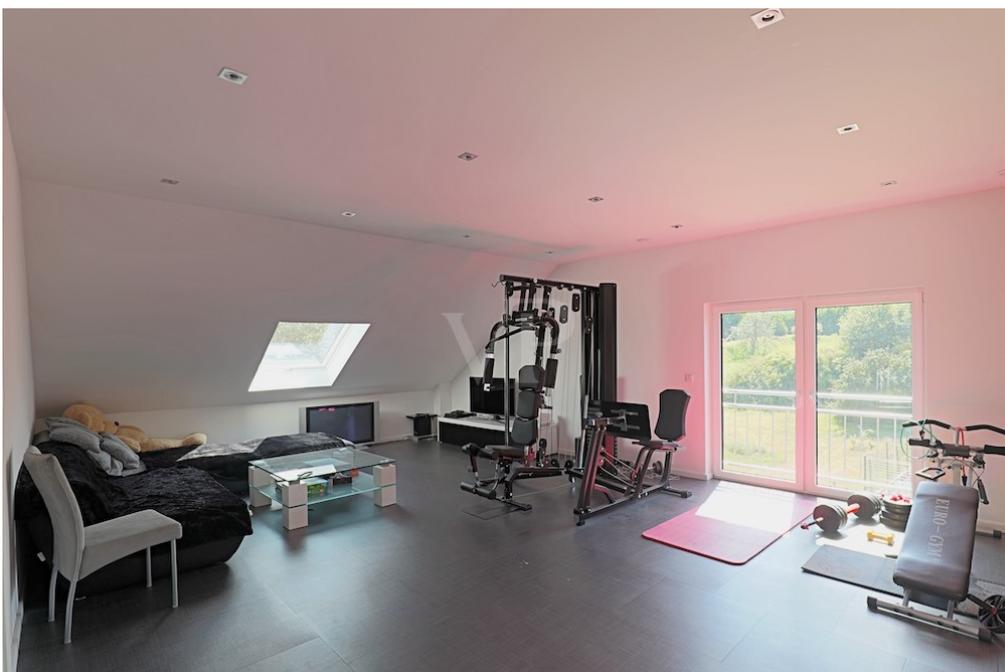
Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La propiedad



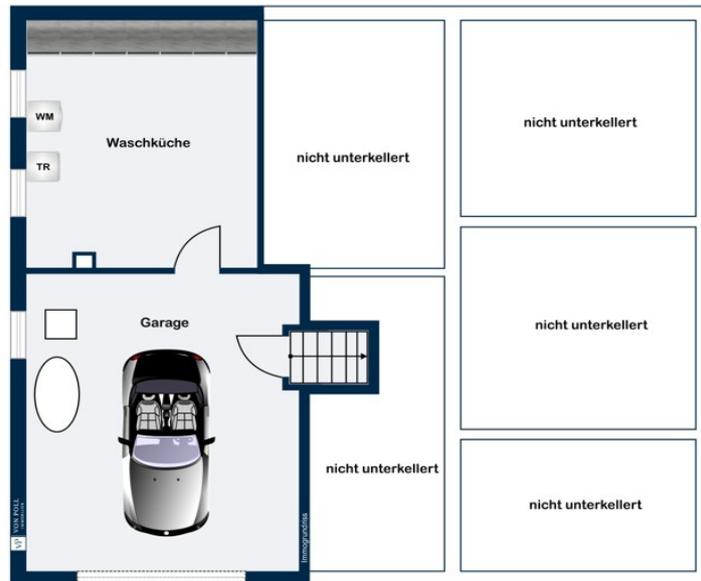
Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

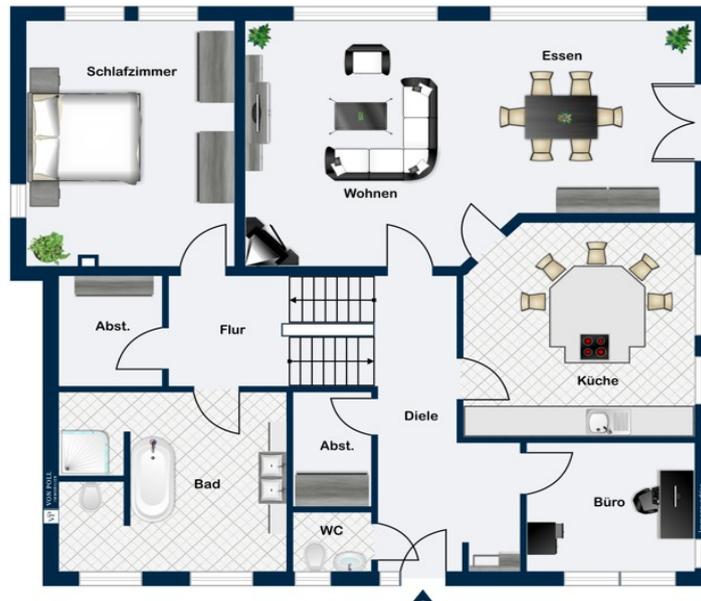
La propiedad

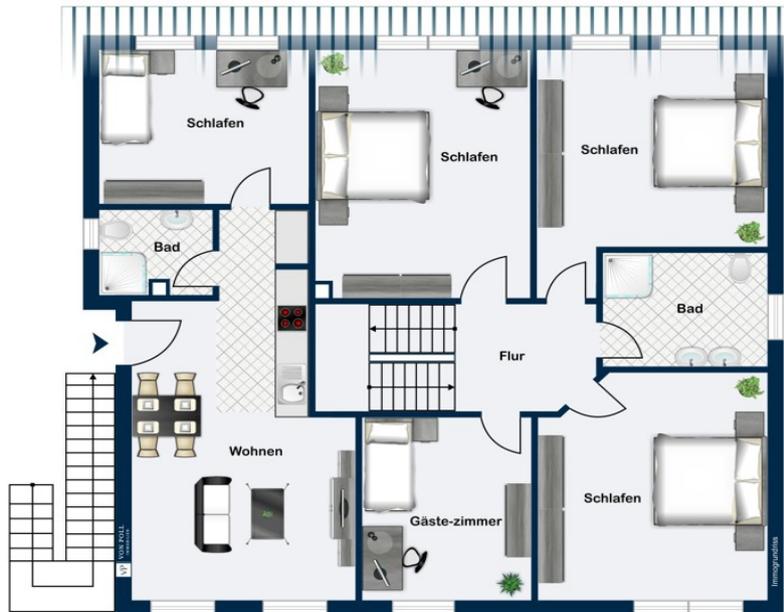


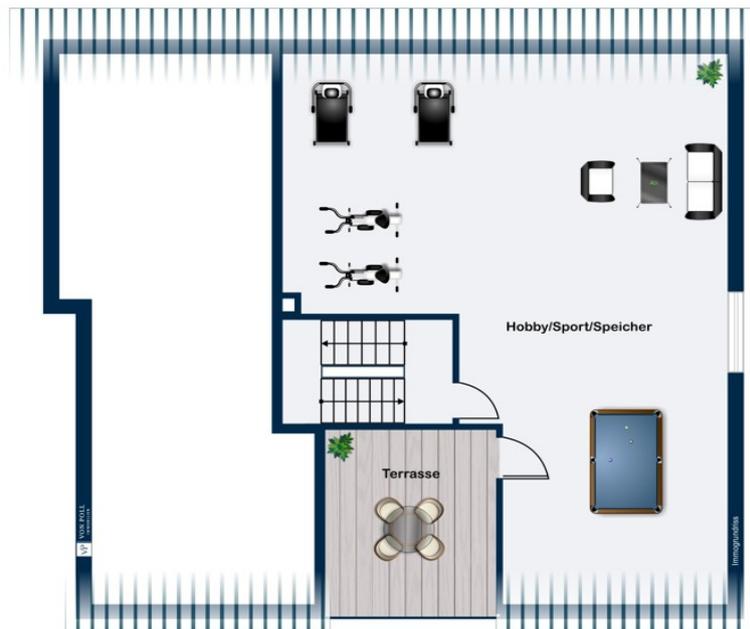
Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Otros datos

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.

Número de propiedad: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com