

Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Casa bifamiliar con gran potencial en una ubicación privilegiada en Hergenrath (Bélgica)

*Número de propiedad: 25027034*



**PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 557 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

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

Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## De un vistazo

Número de propiedad	25027034	Precio de compra	475.000 EUR
Superficie habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliar
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido
Año de construcción	1990		

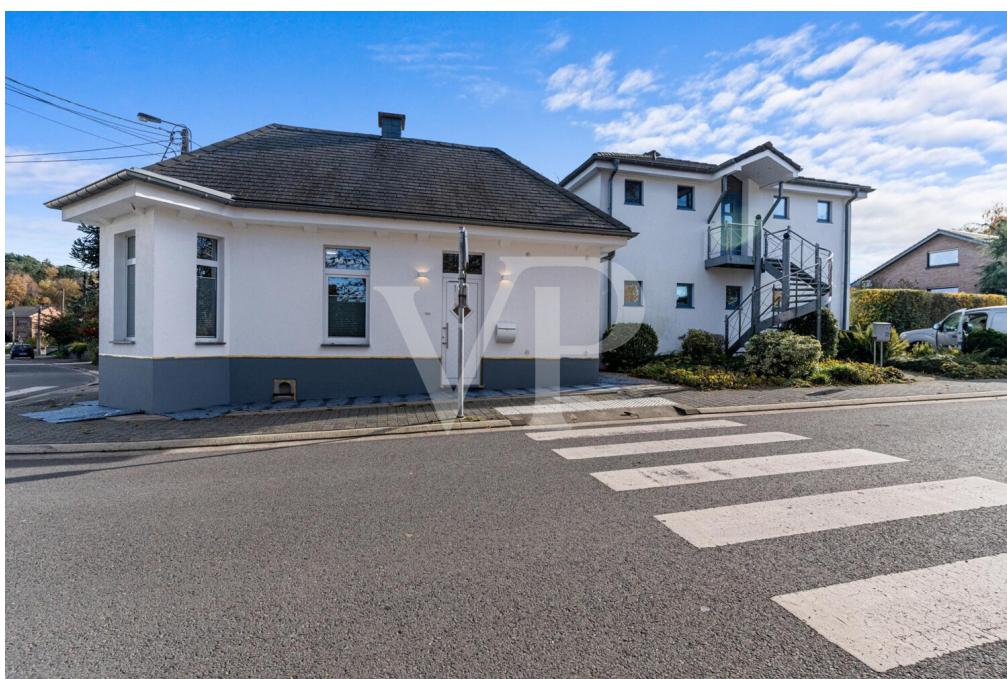
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	305.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	05.02.2029	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

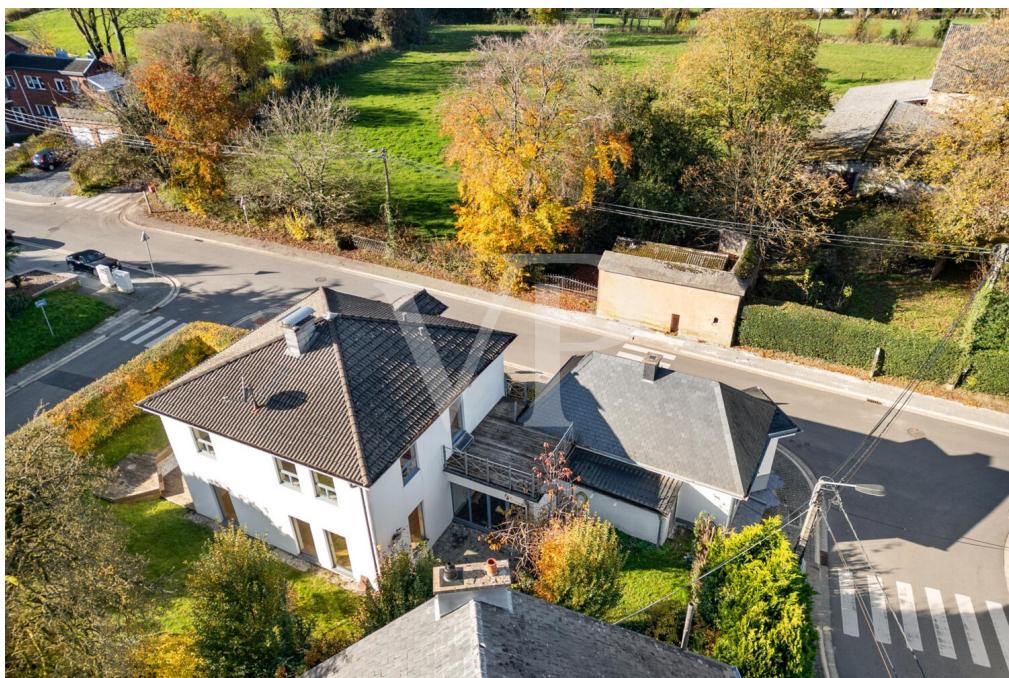
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



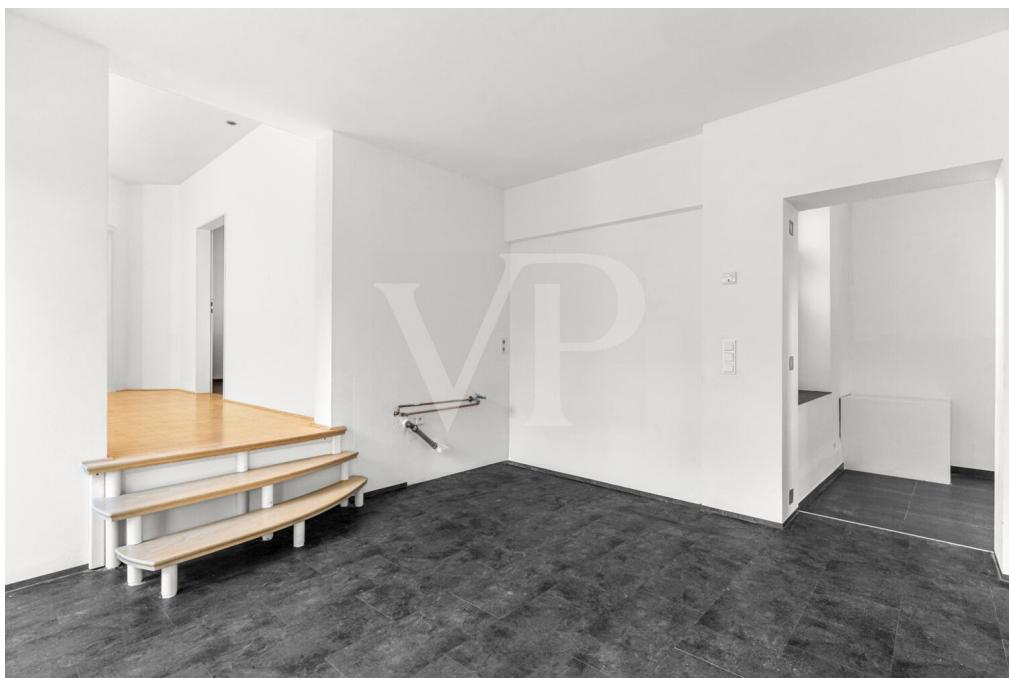
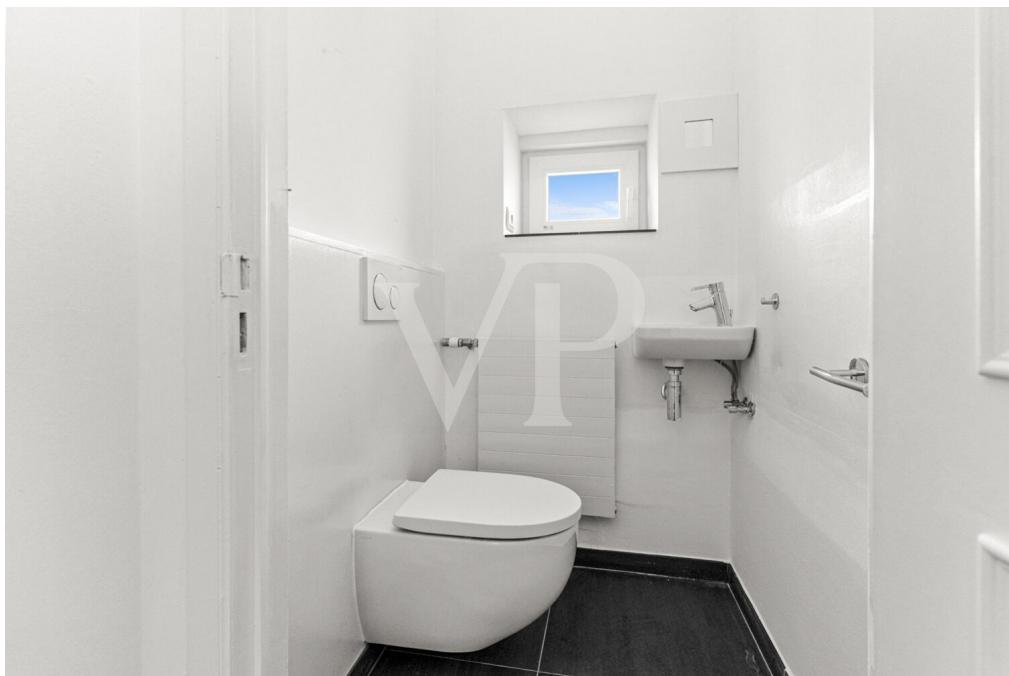
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



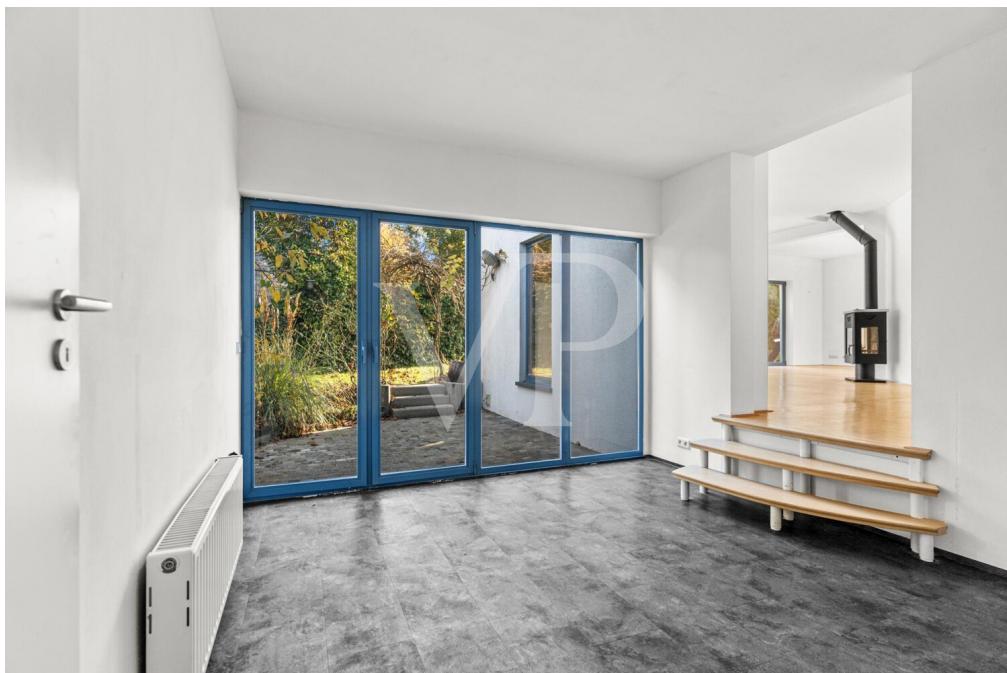
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



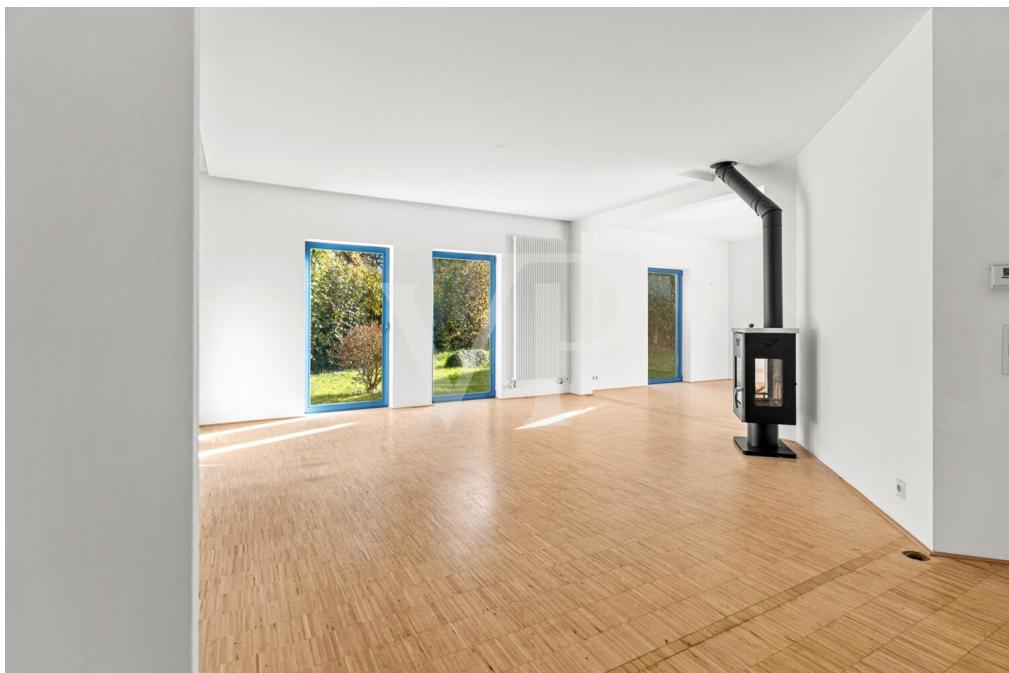
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



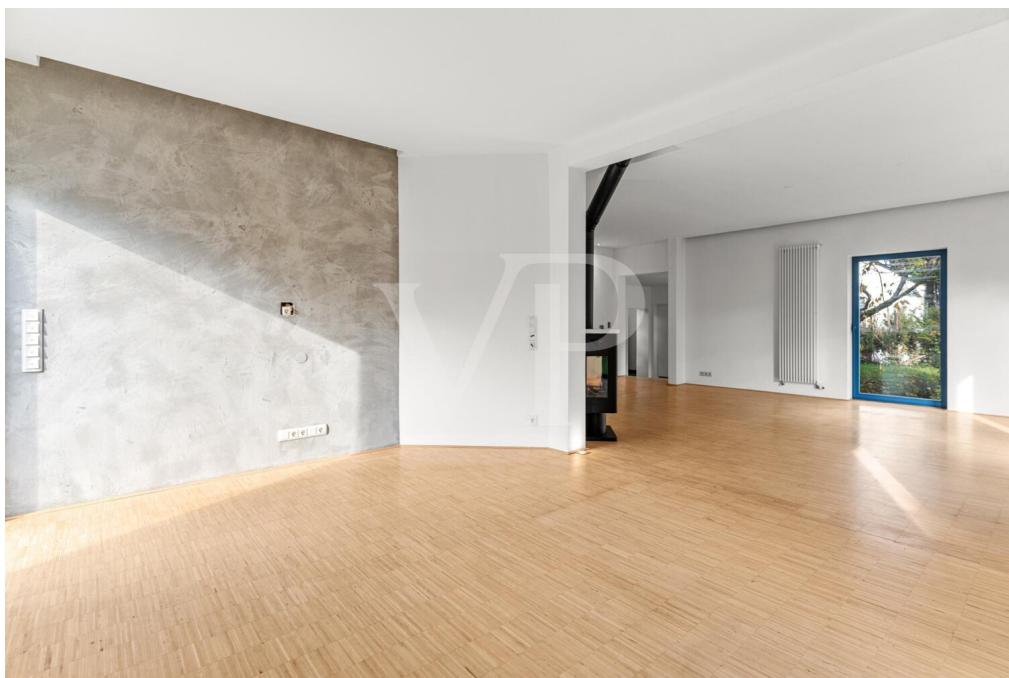
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



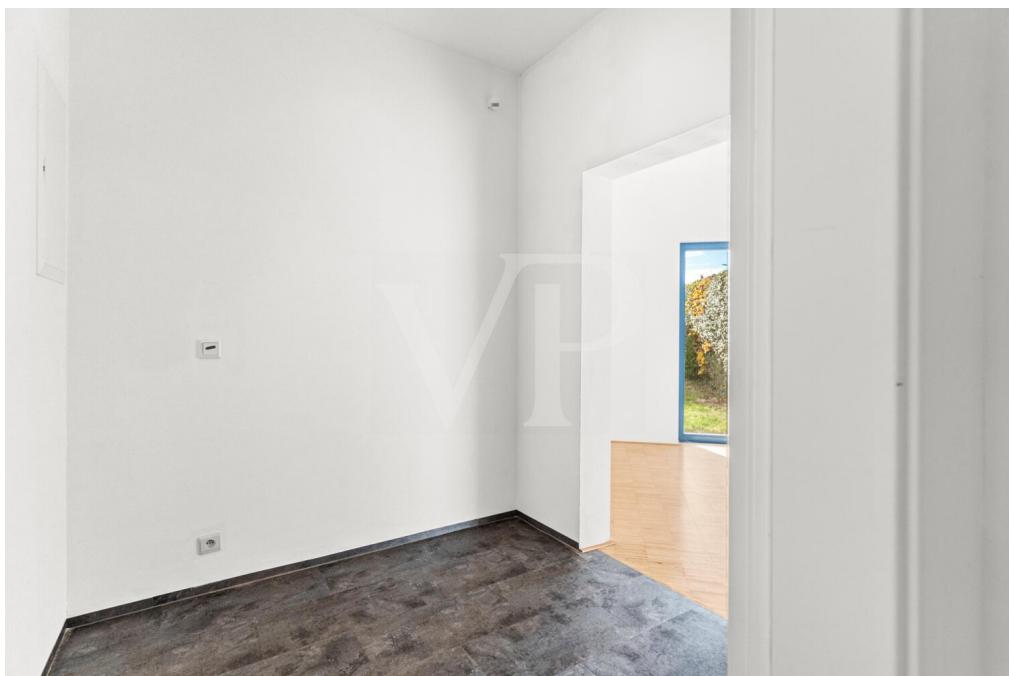
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



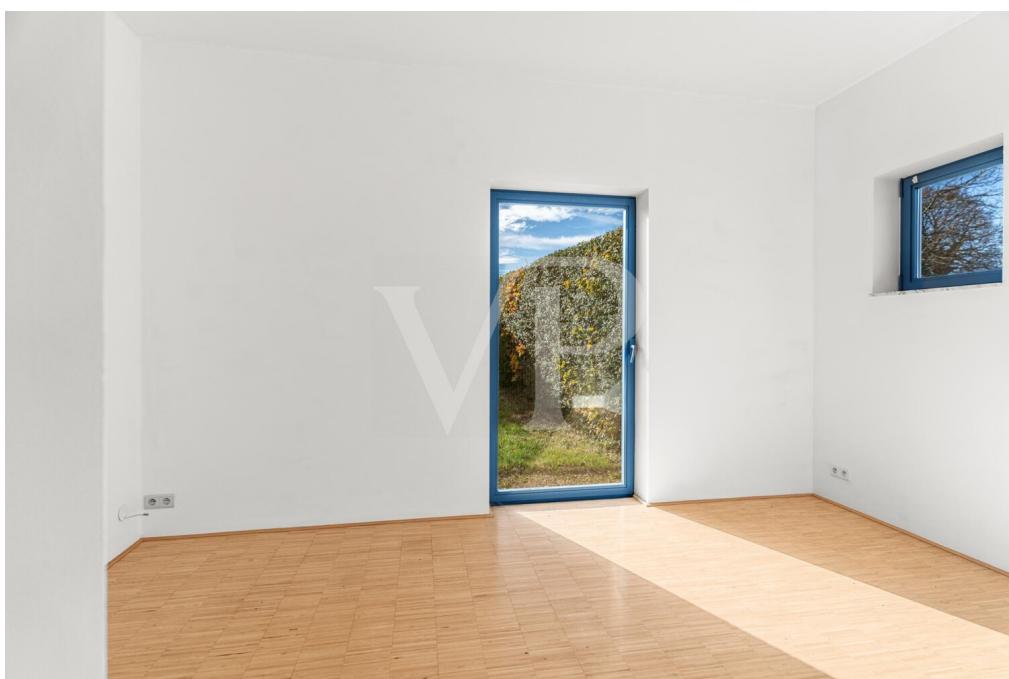
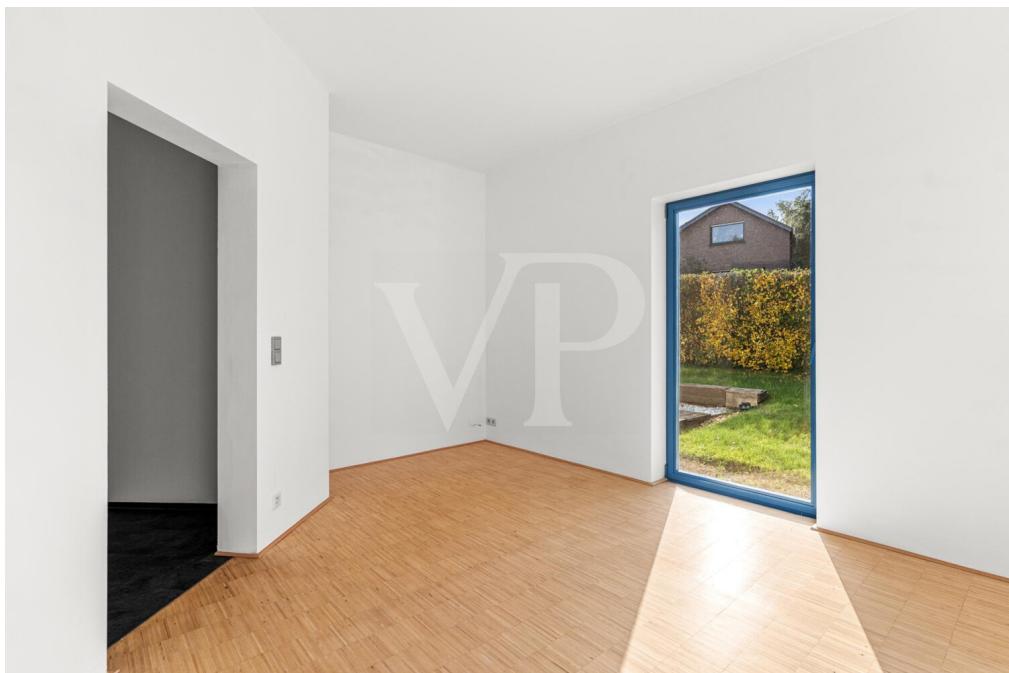
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



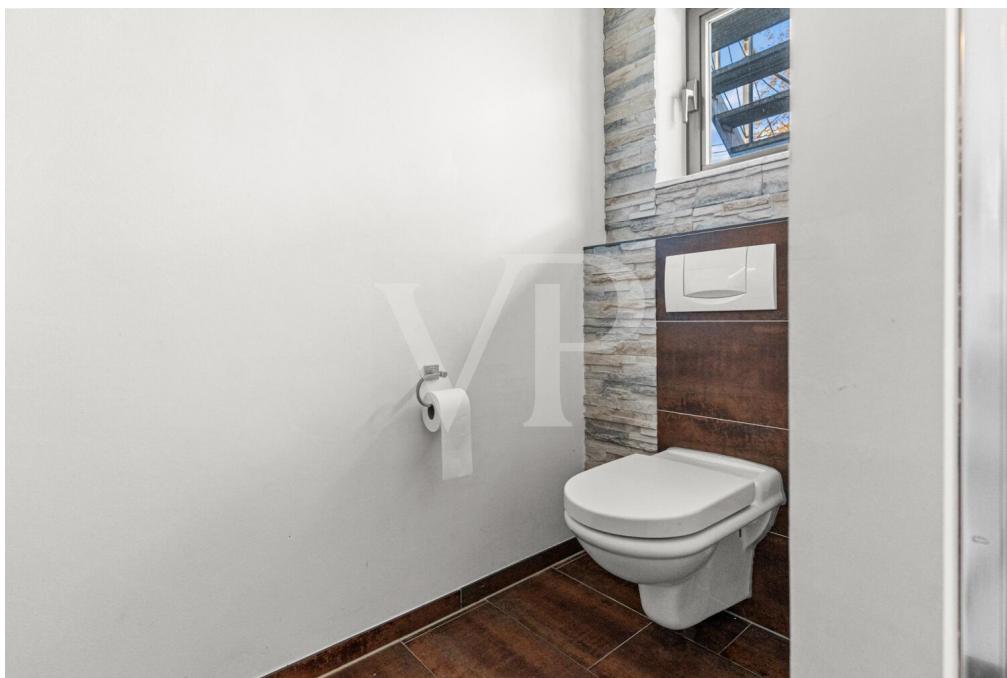
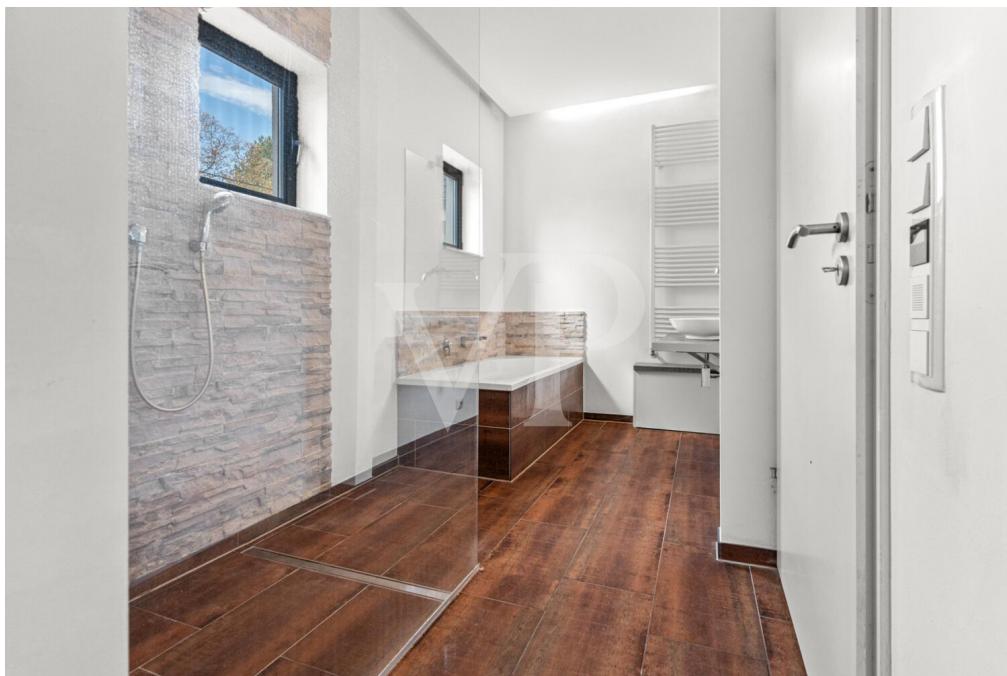
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



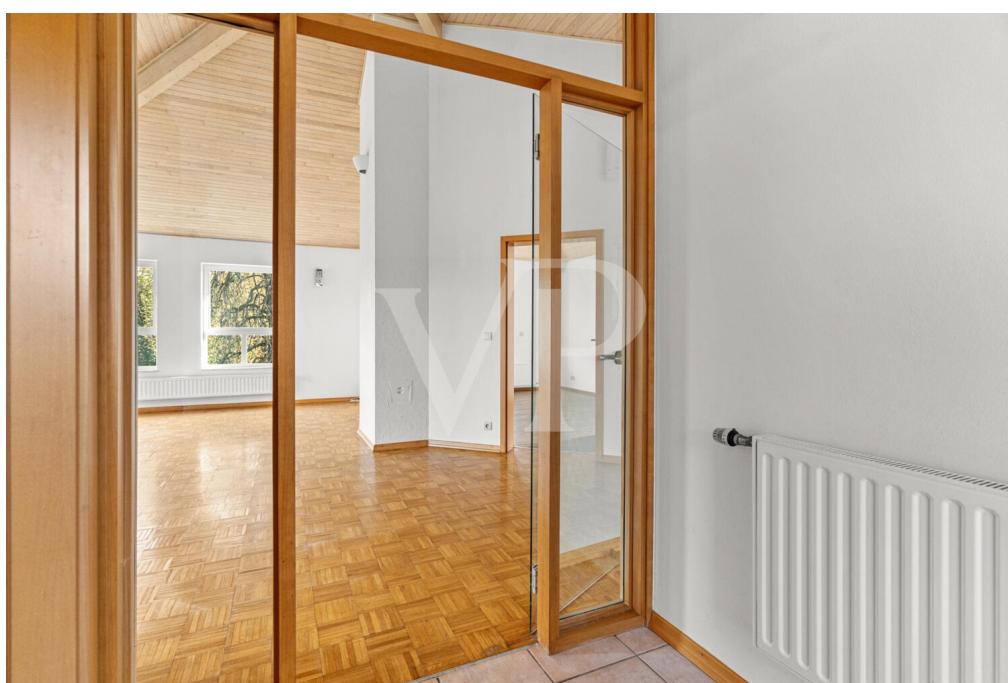
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



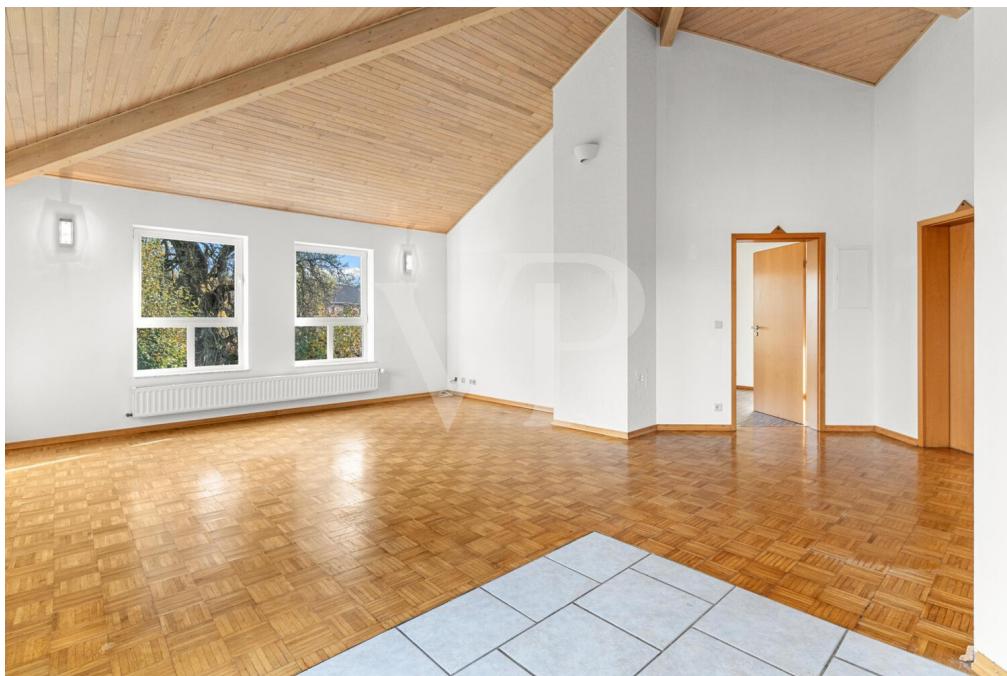
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



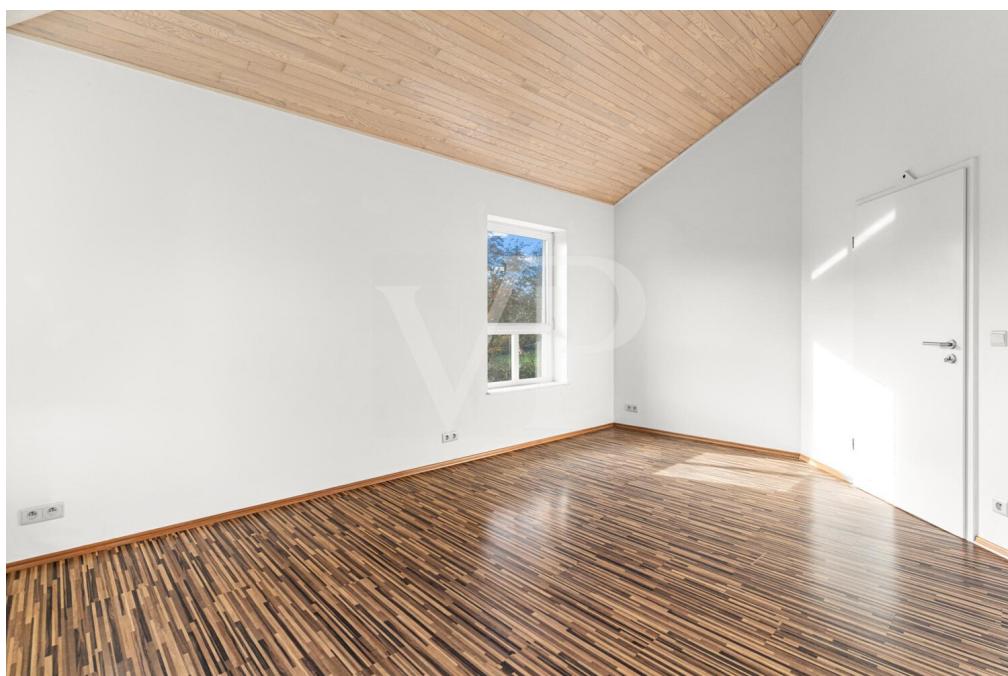
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



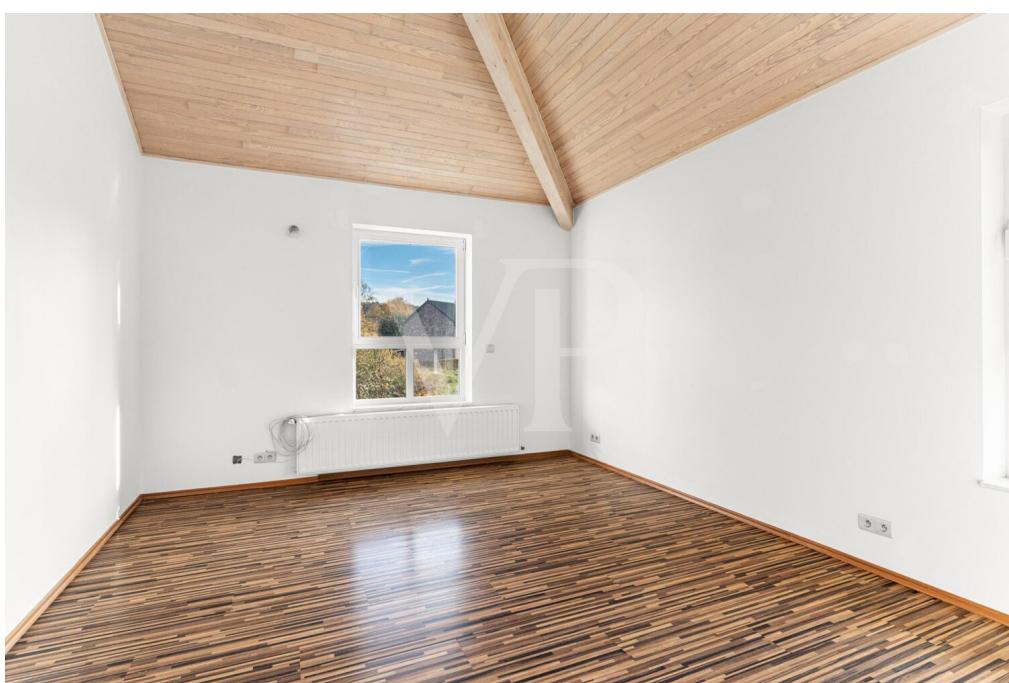
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



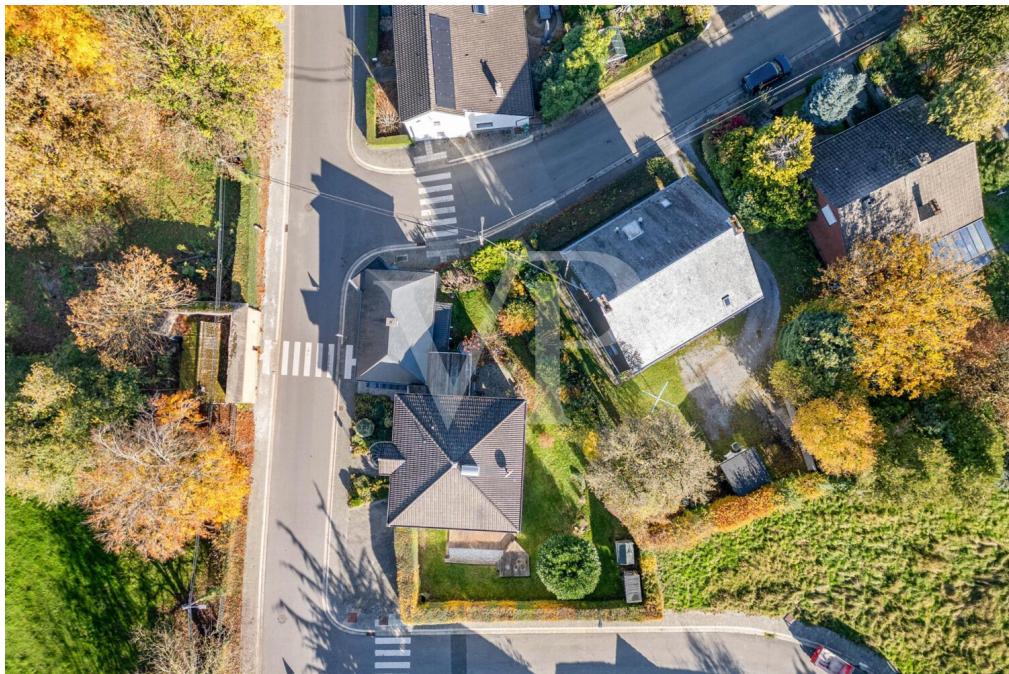
Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Una primera impresión

Ubicada en una céntrica y tranquila zona residencial de Hergenrath, esta casa bifamiliar de diseño moderno se presenta como una atractiva inversión inmobiliaria o un proyecto residencial multigeneracional. La propiedad impresiona por sus líneas arquitectónicas limpias, su amplia distribución, sus luminosas zonas de estar y sus espacios exteriores impecables. La unidad más grande, en la planta baja, con aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de espacio habitable, le da la bienvenida con una acogedora entrada y un espacioso salón-comedor con chimenea, grandes ventanales, suelo de parquet y acceso directo a la terraza y al jardín. Tres habitaciones bien proporcionadas ofrecen una variedad de usos, ideales para familias, oficinas en casa o para recibir invitados. Un moderno baño con luz natural y prácticos cuartos de servicio completan la sala de estar. El jardín privado ofrece espacio adicional al aire libre. La segunda unidad de 75 m<sup>2</sup>, en la primera planta, cuenta con tres habitaciones, un elegante baño y una luminosa sala de estar con techos altos. Un punto culminante es la espaciosa terraza en la azotea, que ofrece un espacio exterior protegido con hermosas vistas al bosque de Aquisgrán, perfecto para relajarse y disfrutar. Esta propiedad ofrece una flexibilidad excepcional: ya sea para uso personal, como vivienda multigeneracional o para alquiler seguro, ambas unidades residenciales pueden diseñarse y utilizarse individualmente. Además, los compradores se benefician de una propiedad bien mantenida y lista para entrar a vivir en una región fronteriza en rápido crecimiento, con una alta calidad de vida y una revalorización estable.

Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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