

Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Encantador apartamento en planta baja con un hermoso jardín en una zona tranquila en Hergenrath - Bélgica

Número de propiedad: 25027034E



PRECIO DE COMPRA: 289.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

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

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25027034E                          |
| Superficie habitable | ca. 125 m²                         |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 2                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1990                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                                               |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 289.500 EUR                                                   |
| Piso                   | Planta baja                                                   |
| Estado de la propiedad | completamente restructurado                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                        |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido |

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

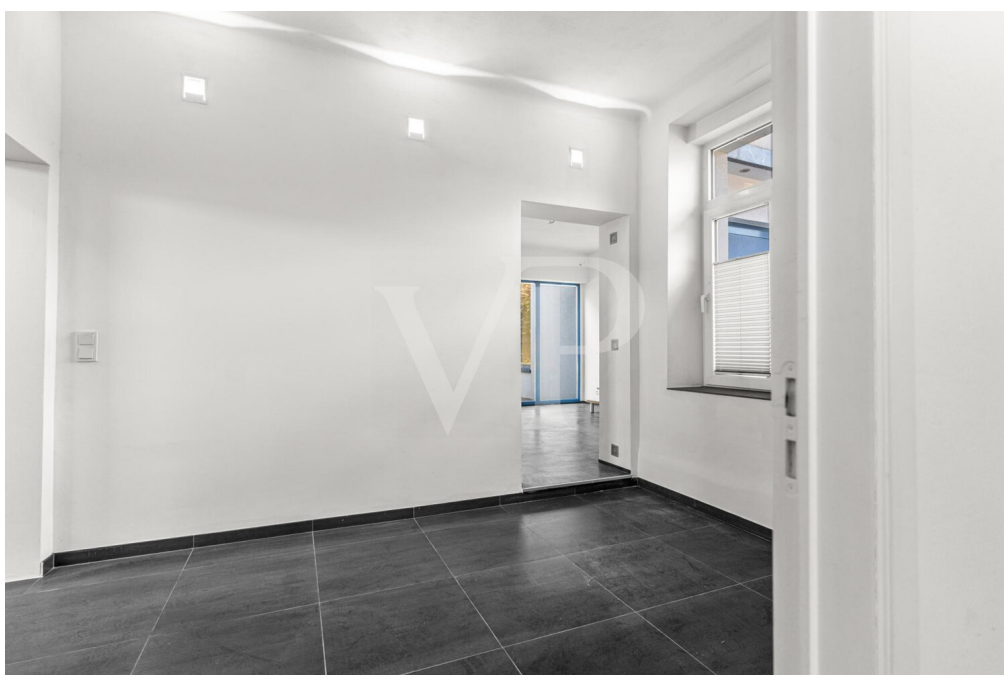
## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| 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/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 05.02.2029                                | Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1990                   |



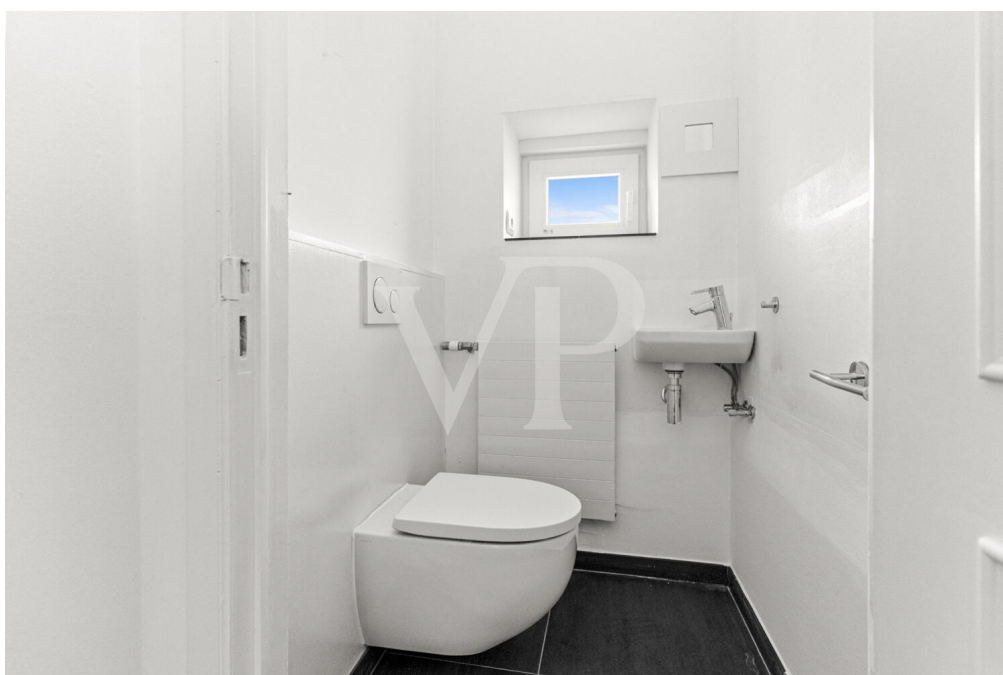
Número de propiedad: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



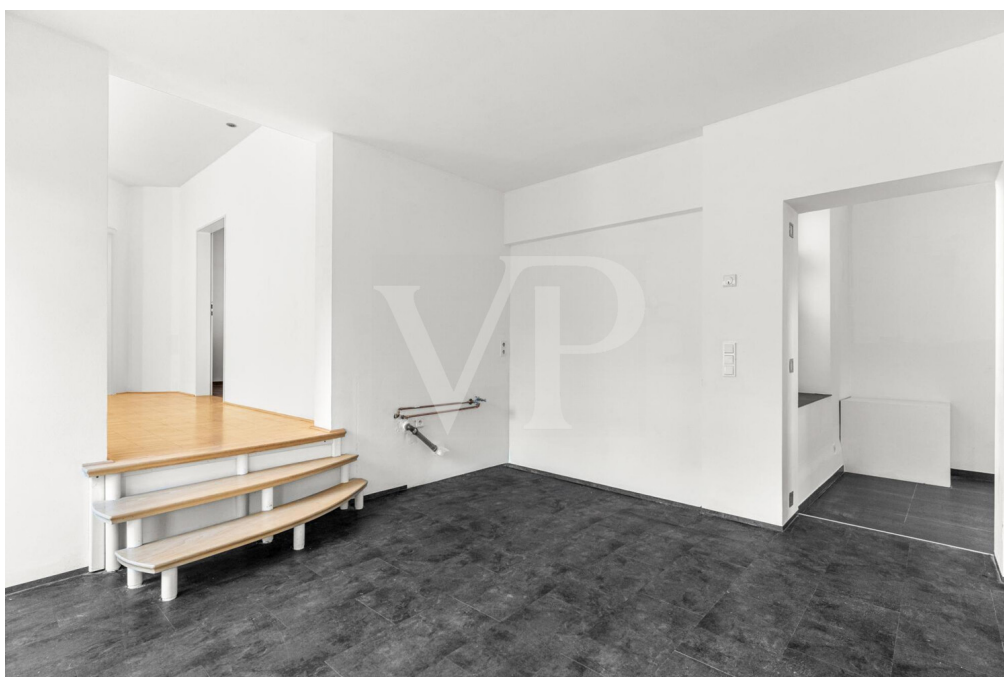
Número de propiedad: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



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

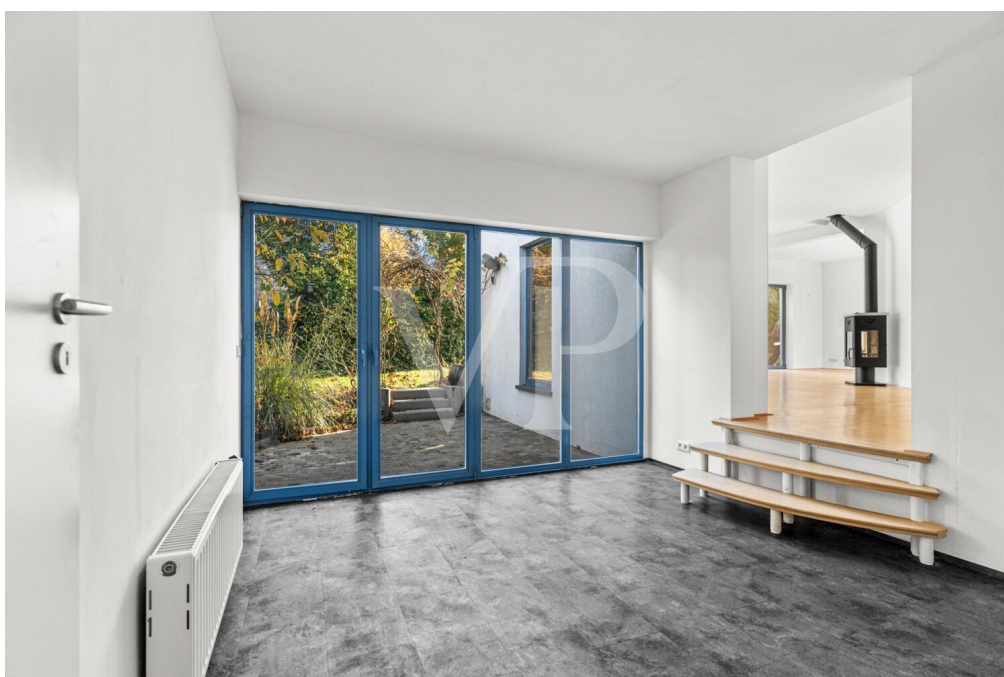
## La propiedad





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

## La propiedad



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

## La propiedad





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

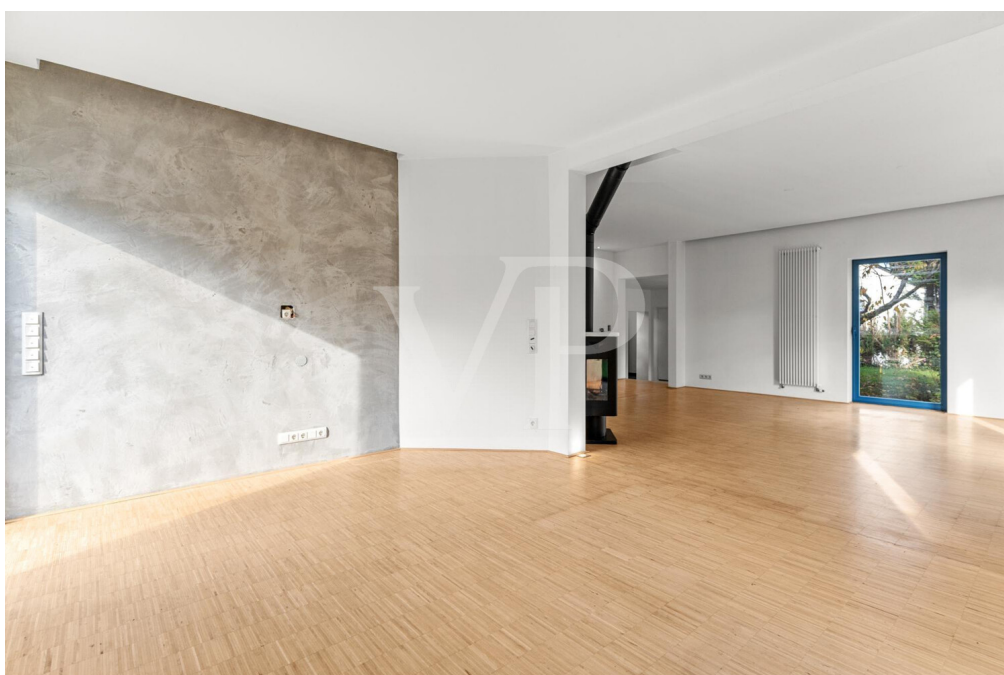
## La propiedad





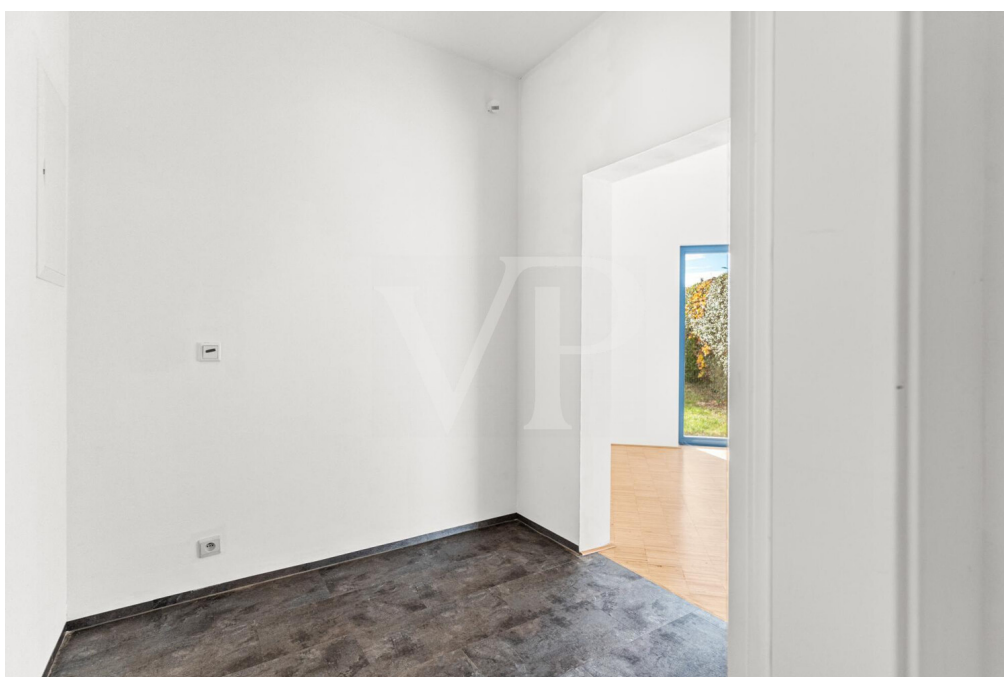
Número de propiedad: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



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

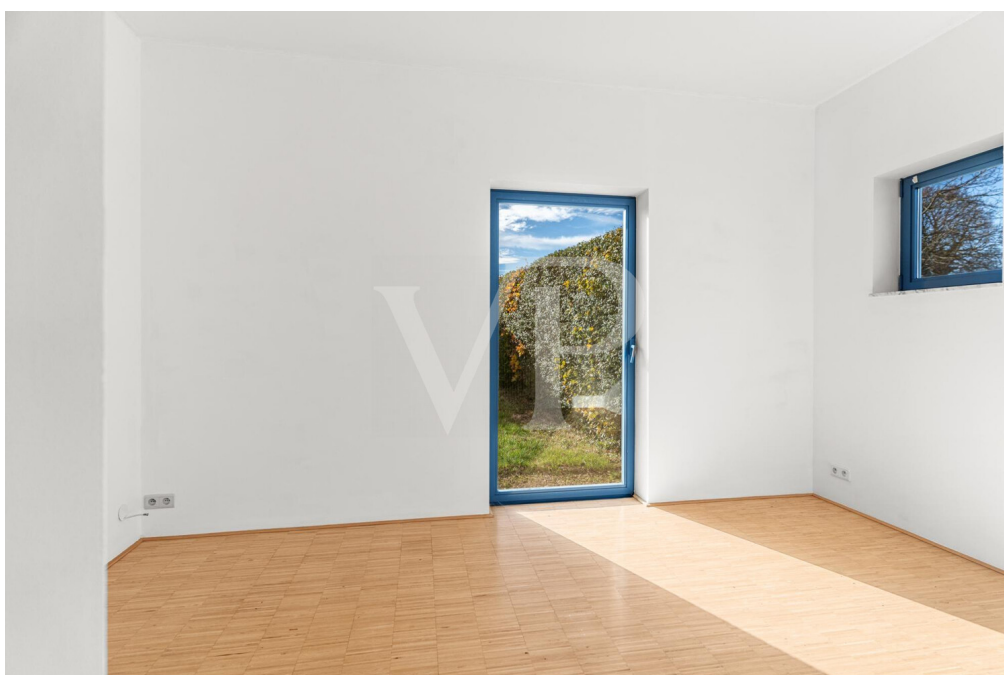
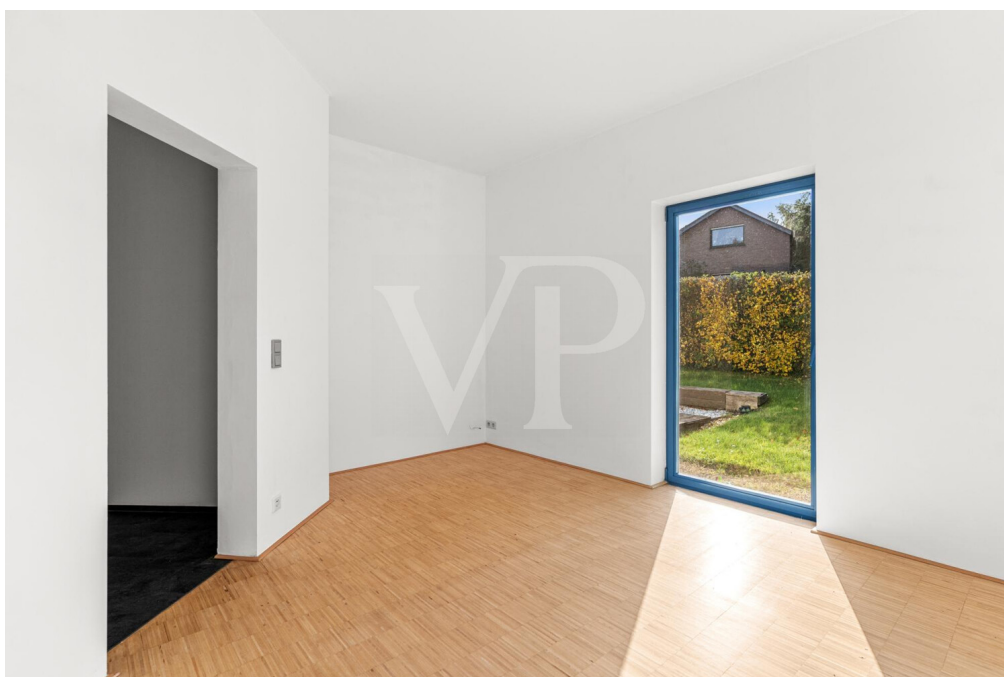
## La propiedad





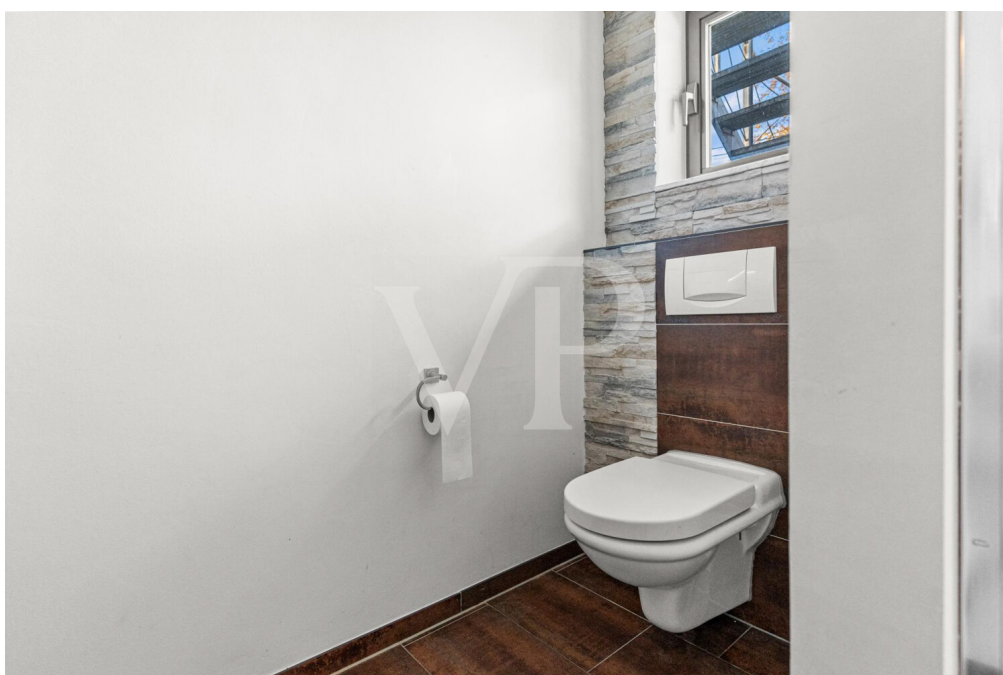
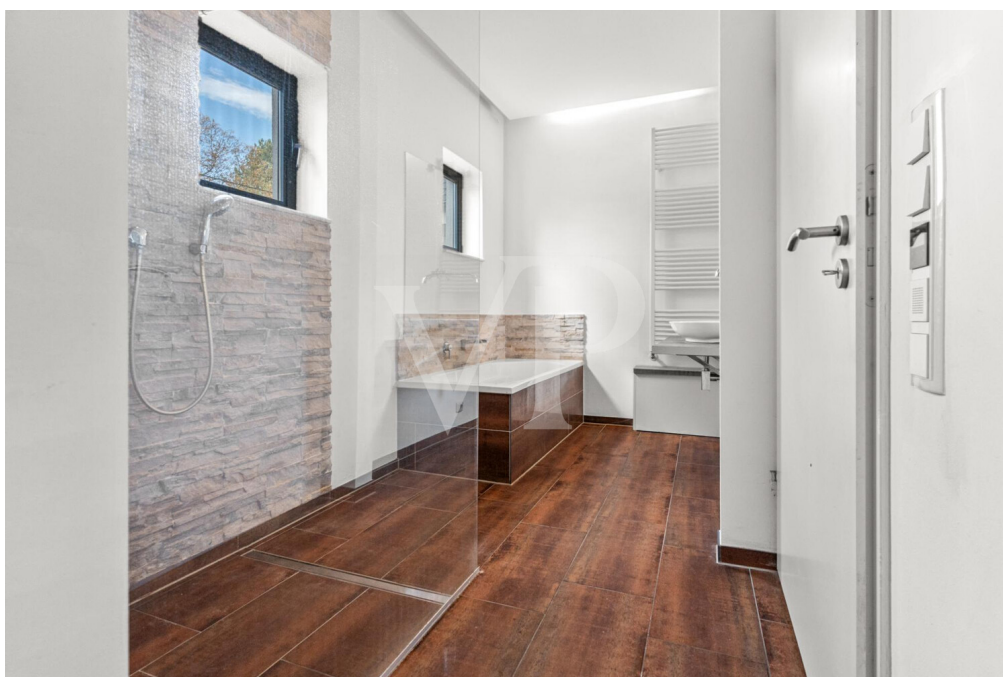
Número de propiedad: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La propiedad



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

## La propiedad





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

## La propiedad





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

## La propiedad



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

## Una primera impresión

Ubicado en una céntrica y tranquila zona residencial de Hergenrath, este espacioso y moderno apartamento en planta baja se presenta como el hogar ideal para familias, parejas o personas exigentes. El apartamento impresiona por sus líneas arquitectónicas limpias, su distribución bien diseñada, sus luminosos salones y un jardín contiguo y bien cuidado. Con aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de espacio habitable, la unidad le da la bienvenida con una acogedora entrada y un amplio salón-comedor con chimenea, suelo de parquet y amplios ventanales. El acceso directo a la terraza y al jardín privado crea una armoniosa conexión entre el interior y el exterior, invitando a relajarse, jugar o simplemente disfrutar del aire libre. Tres habitaciones bien proporcionadas ofrecen diversos usos: como dormitorios, habitaciones infantiles, despacho o habitaciones de invitados. Un moderno baño con luz natural y prácticos cuartos de servicio proporcionan mayor comodidad y funcionalidad para el día a día. El jardín privado completa la oferta y ofrece un valioso espacio exterior, ideal para familias, aficionados a la jardinería o amantes de los animales. Este apartamento en planta baja combina un entorno de vida agradable con una ubicación tranquila y características de alta calidad: una casa ideal con retención de valor a largo plazo en una región fronteriza en rápido crecimiento.

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

## Detalles de los servicios

- 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



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

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25027034E - 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 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.

Número de propiedad: 25027034E - 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)