

Hergenrath - Lüttich [Liège]

# Maison bifamiliale à fort potentiel dans un quartier recherché d'Hergenrath (Belgique)

CODE DU BIEN: 25027034



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 557 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25027034</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>475.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 200 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison bifamiliale</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Entièrement rénové</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1990</b>		

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	305.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2029	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## La propriété



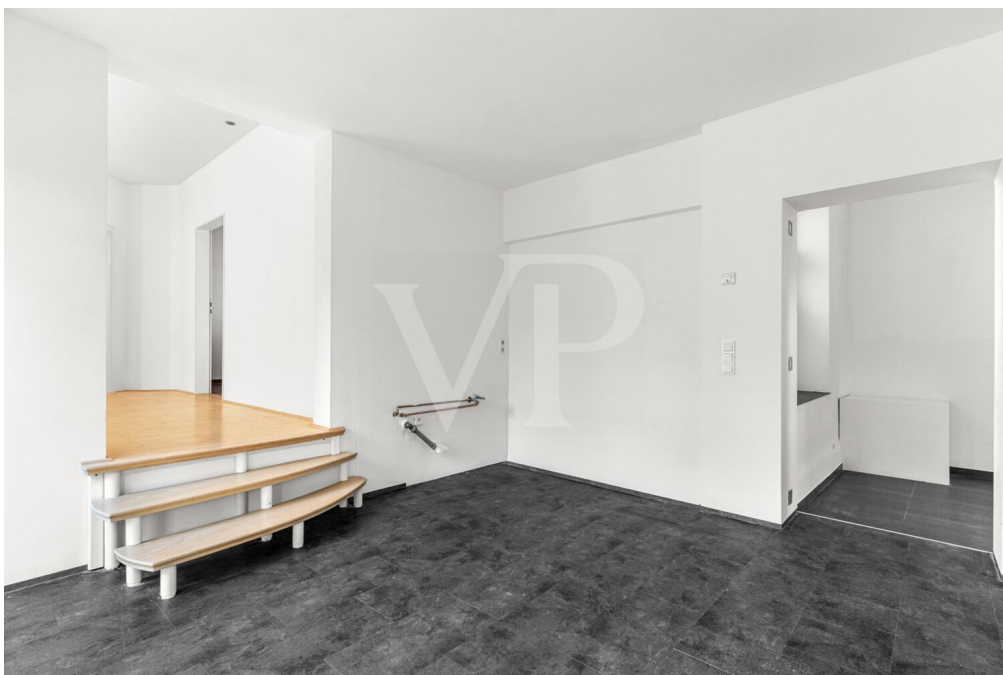
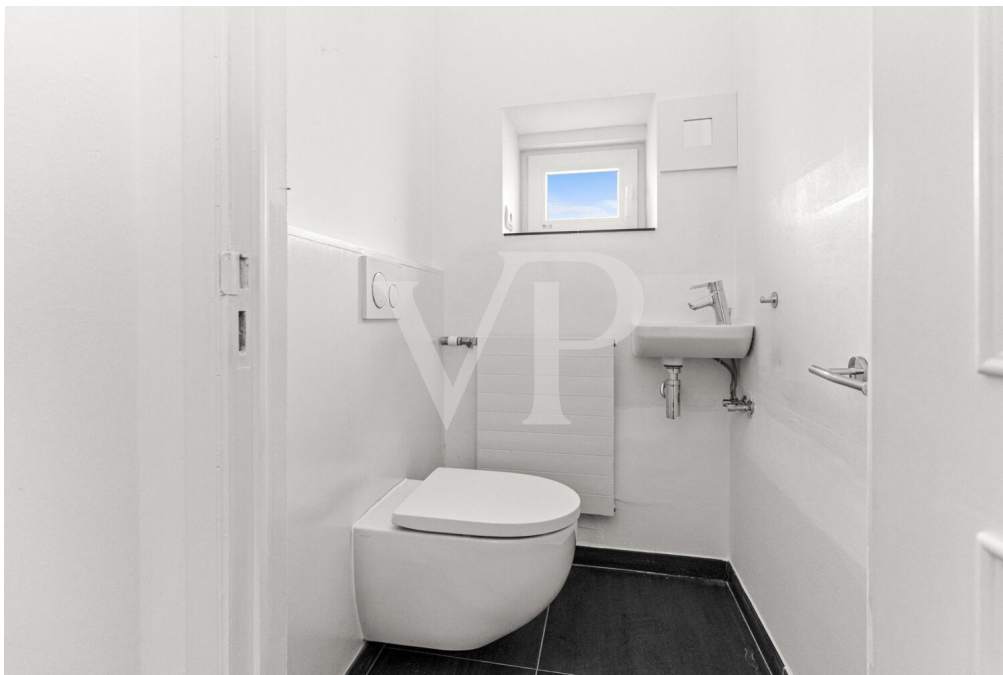
**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## La propriété



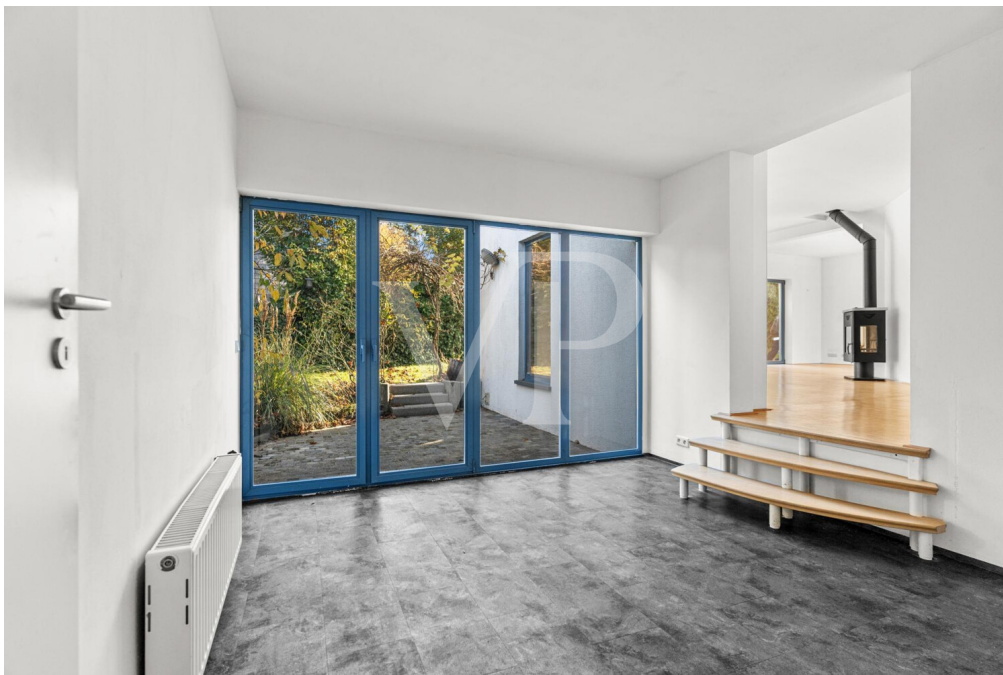
CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## La propriété



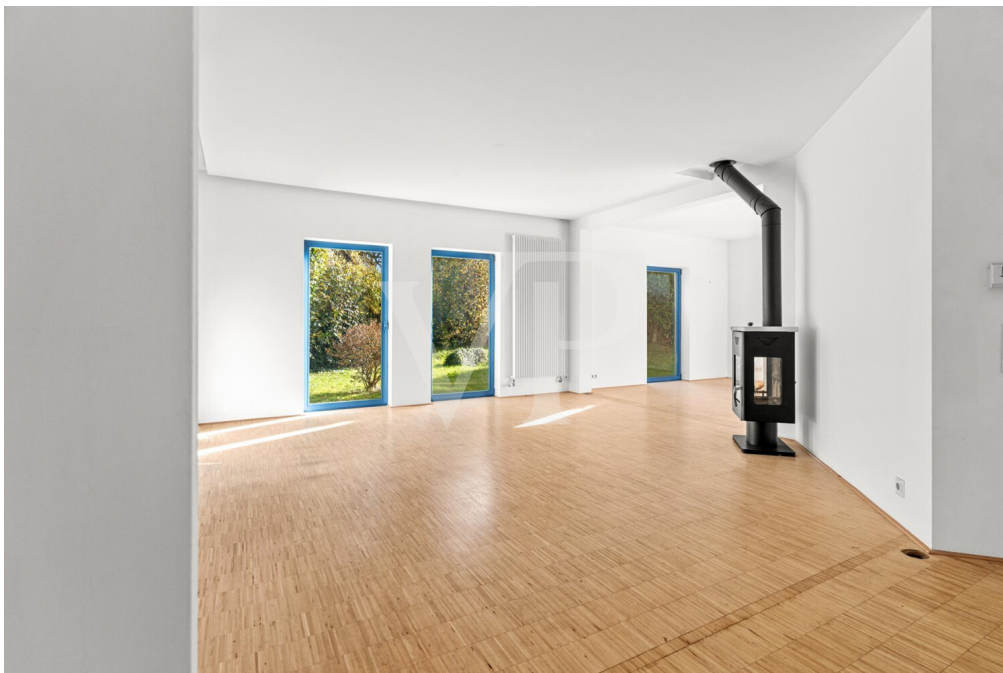
**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



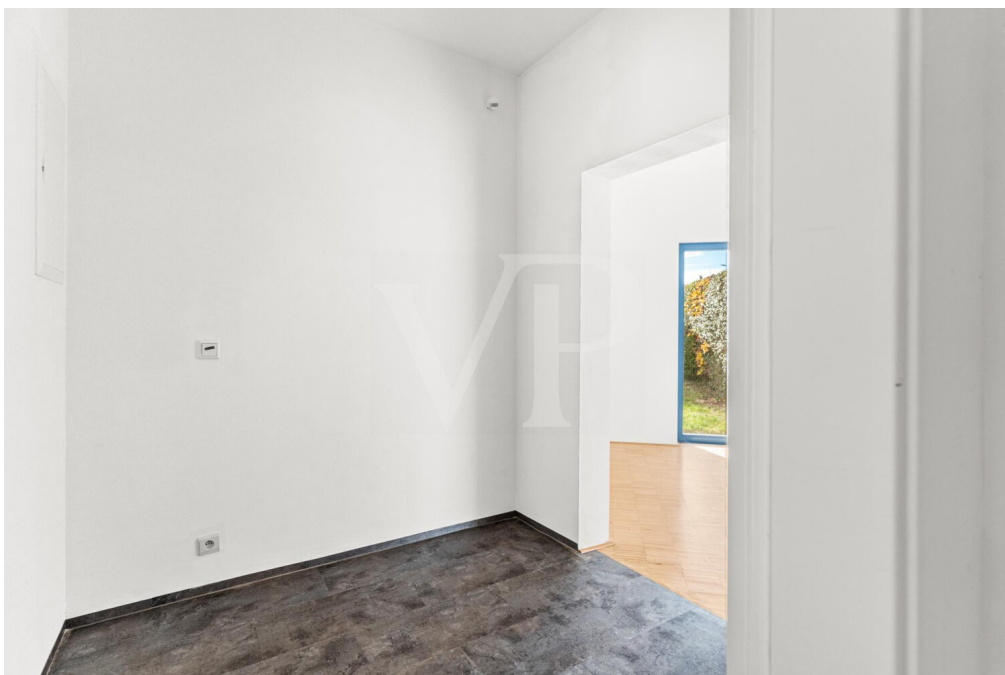
CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



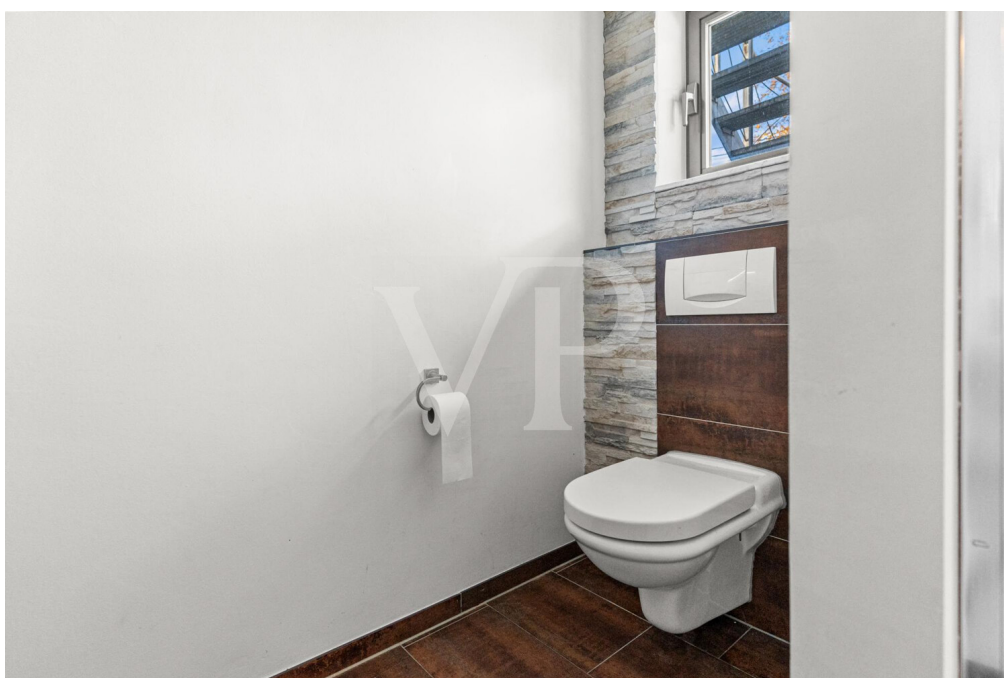
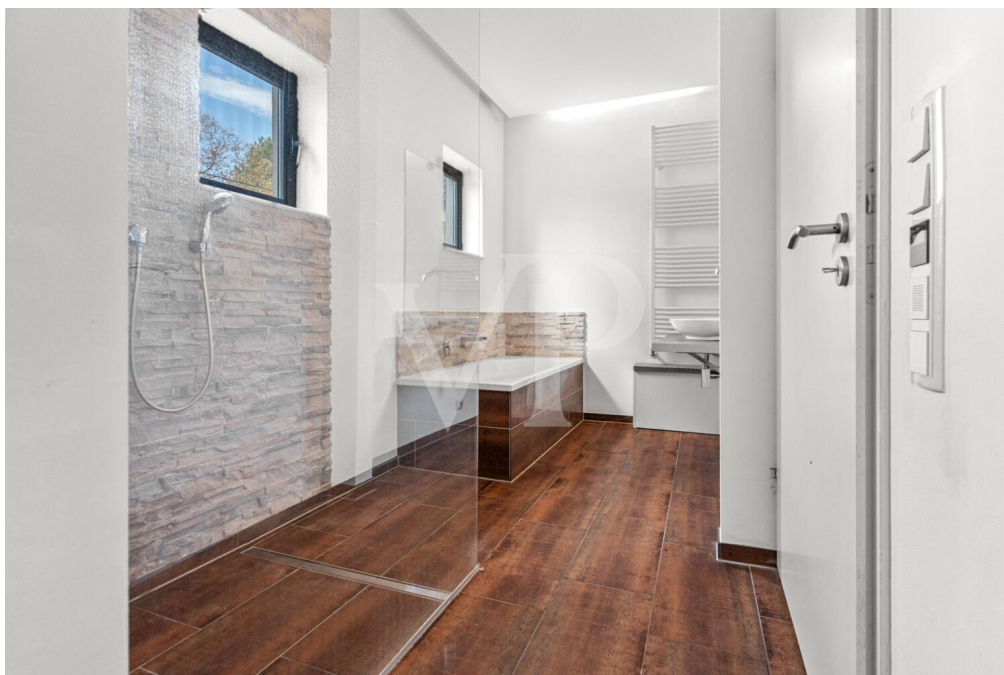
CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



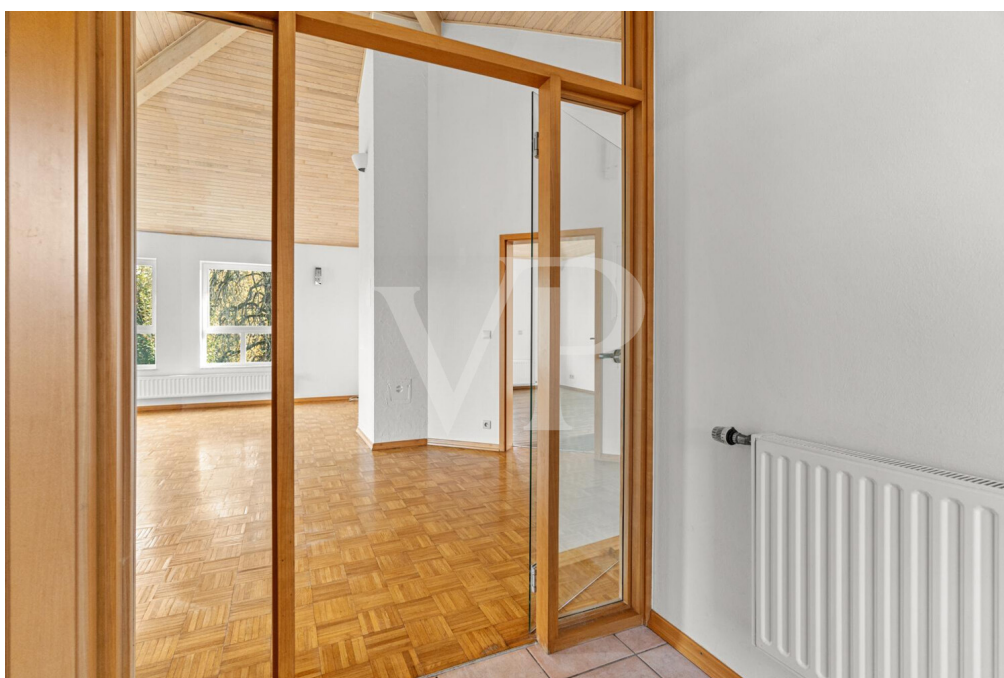
CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## Une première impression

Située dans un quartier résidentiel calme et central d'Hergenrath, cette maison bi-familiale au design moderne représente un excellent investissement ou un projet de vie multigénérationnel. Elle séduit par ses lignes architecturales épurées, son agencement généreux, ses pièces de vie lumineuses et ses espaces extérieurs soignés. Le logement principal, au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 125 m<sup>2</sup>, vous accueille avec une entrée chaleureuse et un vaste séjour/salle à manger doté d'une cheminée, de grandes fenêtres, de parquet et d'un accès direct à la terrasse et au jardin. Trois pièces aux proportions harmonieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : idéales pour une famille, un bureau à domicile ou pour recevoir des invités. Une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle et des pièces de service fonctionnelles complètent cet espace de vie. Le jardin privatif offre un espace de vie extérieur supplémentaire. Le second logement, à l'étage, d'une superficie de 75 m<sup>2</sup>, comprend trois chambres, une salle de bains élégante et un séjour lumineux avec de hauts plafonds. Son atout majeur est sa spacieuse terrasse sur le toit, qui offre un espace extérieur abrité avec une vue imprenable sur la forêt d'Aix-la-Chapelle : un lieu idéal pour se détendre et profiter du plein air. Cette propriété offre une flexibilité exceptionnelle : idéale pour un usage personnel, comme résidence multigénérationnelle ou pour un investissement locatif sécurisé, elle peut être aménagée et utilisée individuellement pour chaque logement. De plus, les acquéreurs bénéficient d'une propriété impeccable, prête à emménager, située dans une région frontalière en plein essor, offrant une excellente qualité de vie et une valorisation immobilière stable.

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## Détails des commodités

- 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)

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25027034 - 4728 Hergenrath - Lüttich [Liège]**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Timm Goldbeck**

---

**Theaterstraße 16, 52062 Aachen**

**Tel.: +49 241 - 95 71 33 0**

**E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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