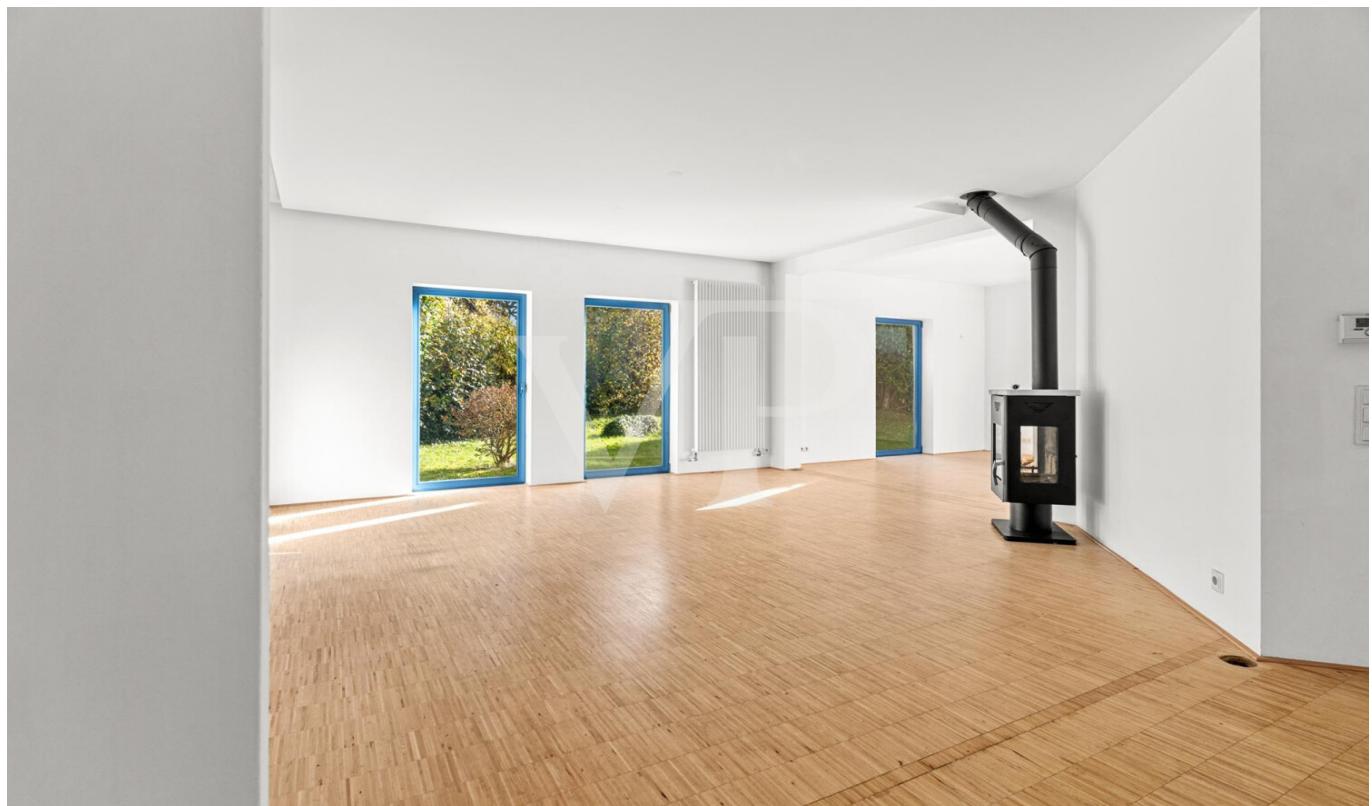


Hergenrath – Lüttich [Liège]

Charmant appartement de plain-pied avec un beau jardin, situé dans un quartier calme d'Hergenrath, en Belgique.

CODE DU BIEN: 25027034E



PRIX D'ACHAT: 289.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m² • PIÈCES: 4

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027034E	Prix d'achat	289.500 EUR
Surface habitable	ca. 125 m ²	Type	Rez de chaussée
Pièces	4	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	1990		
Place de stationnement	1 x surface libre		

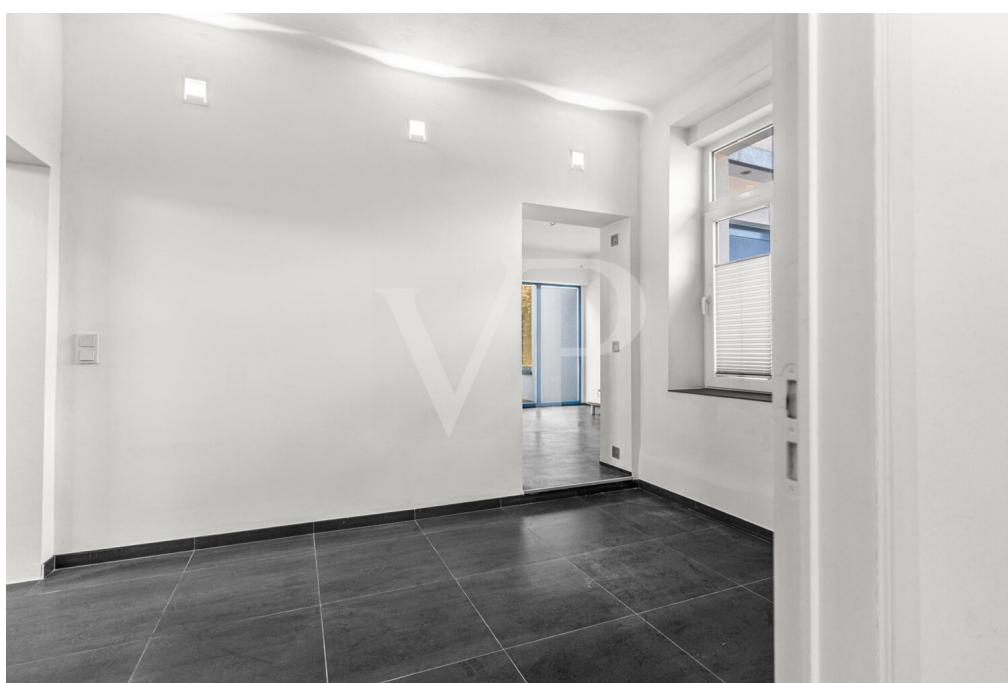
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

Informations énergétiques

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

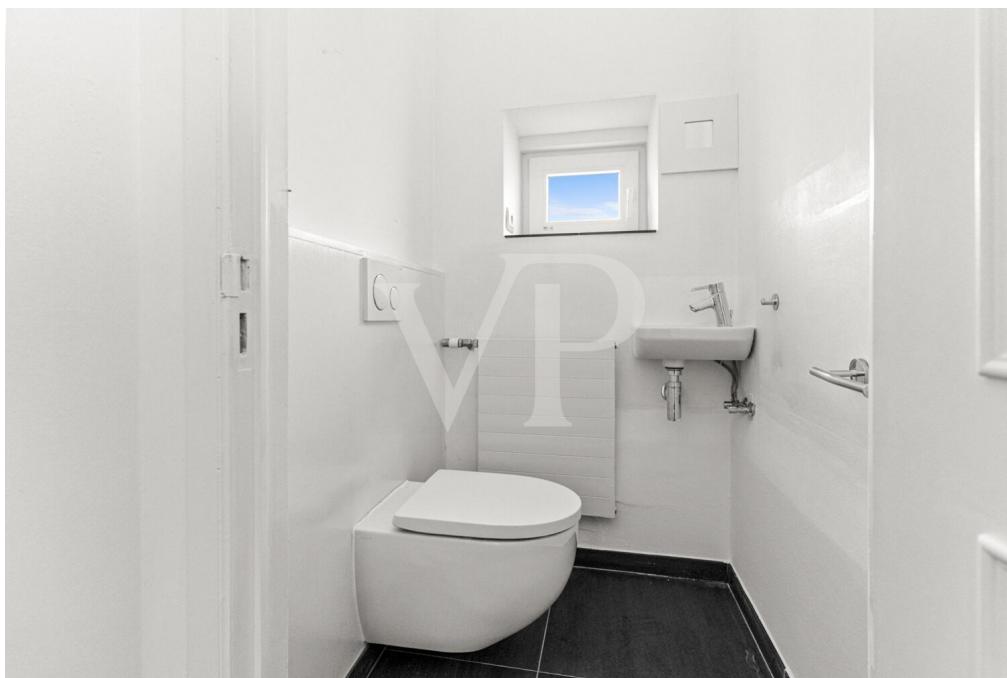
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



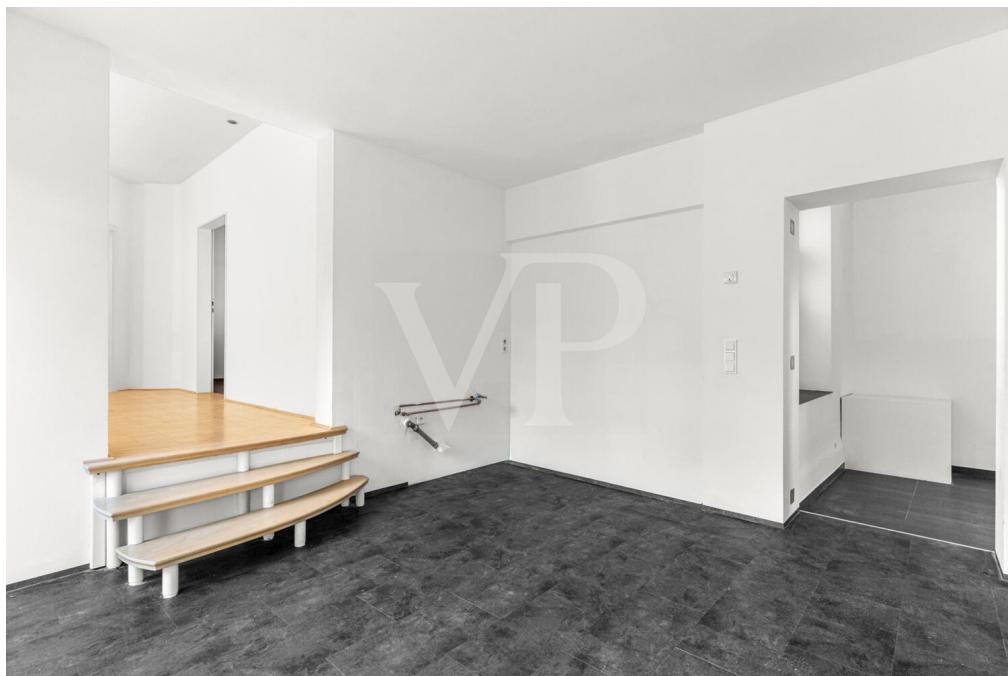
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



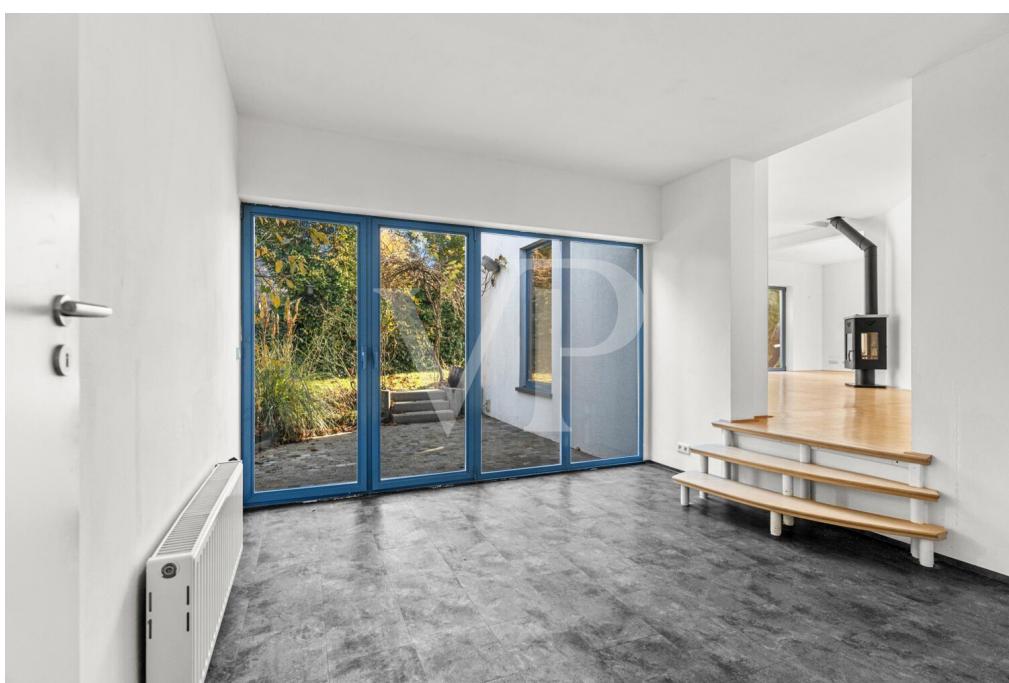
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



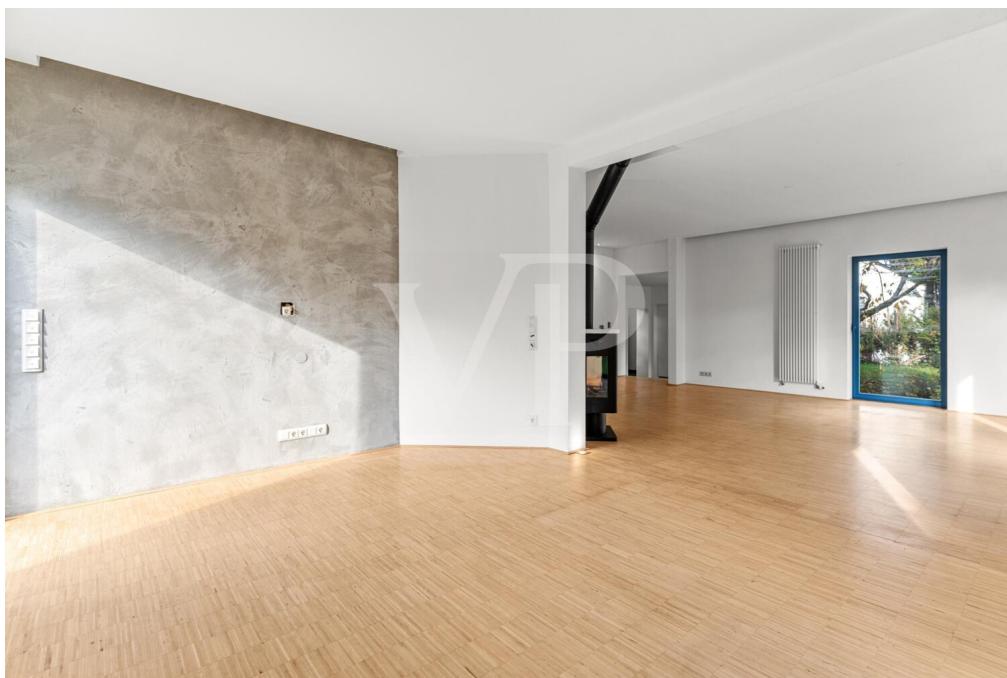
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



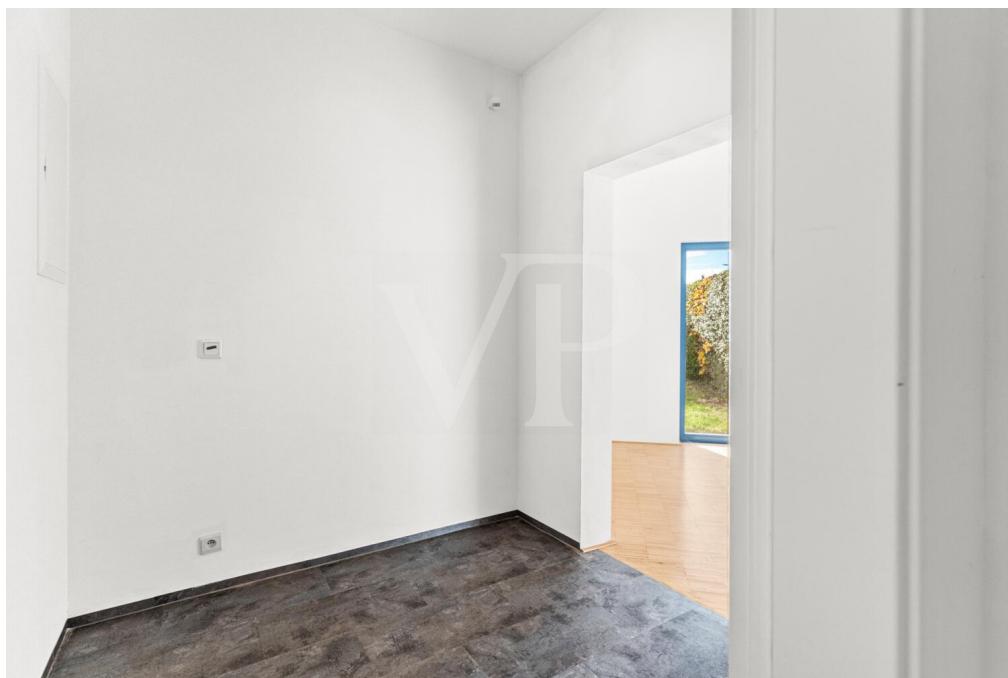
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



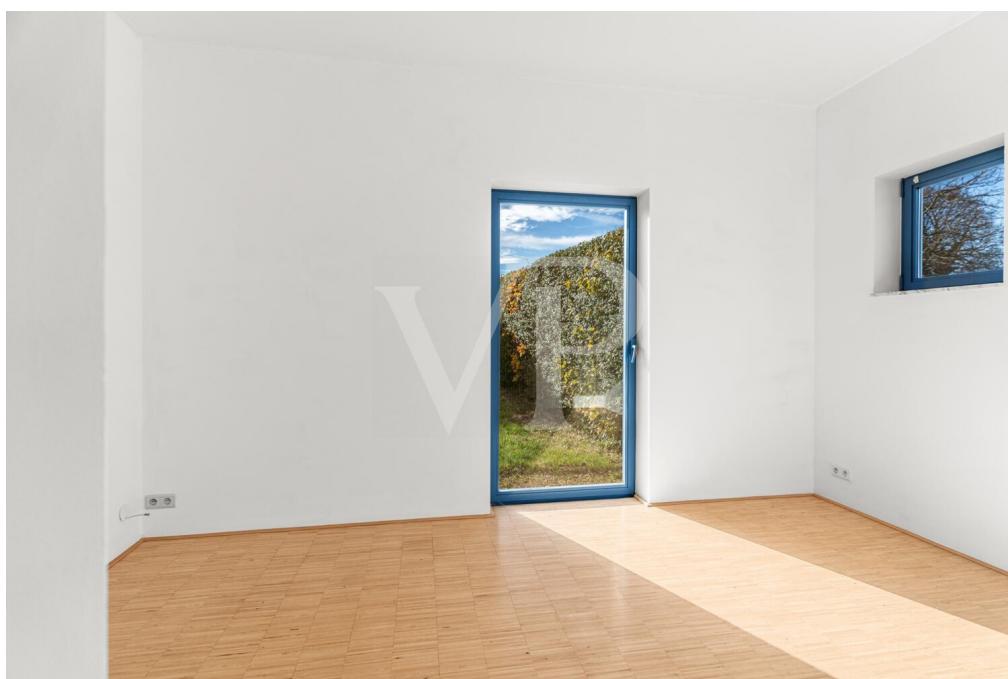
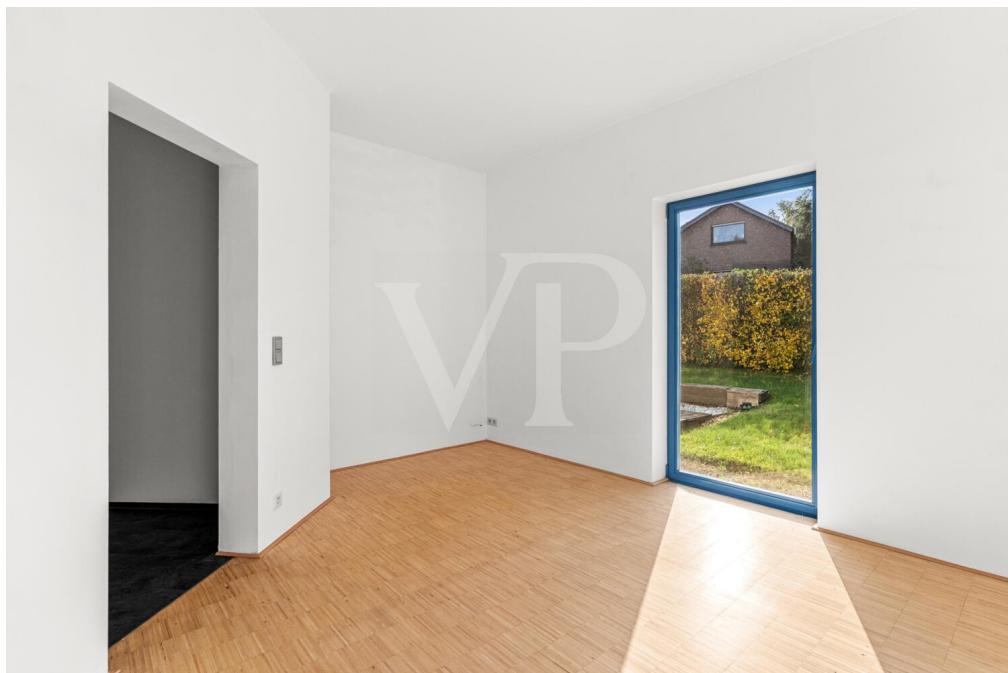
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



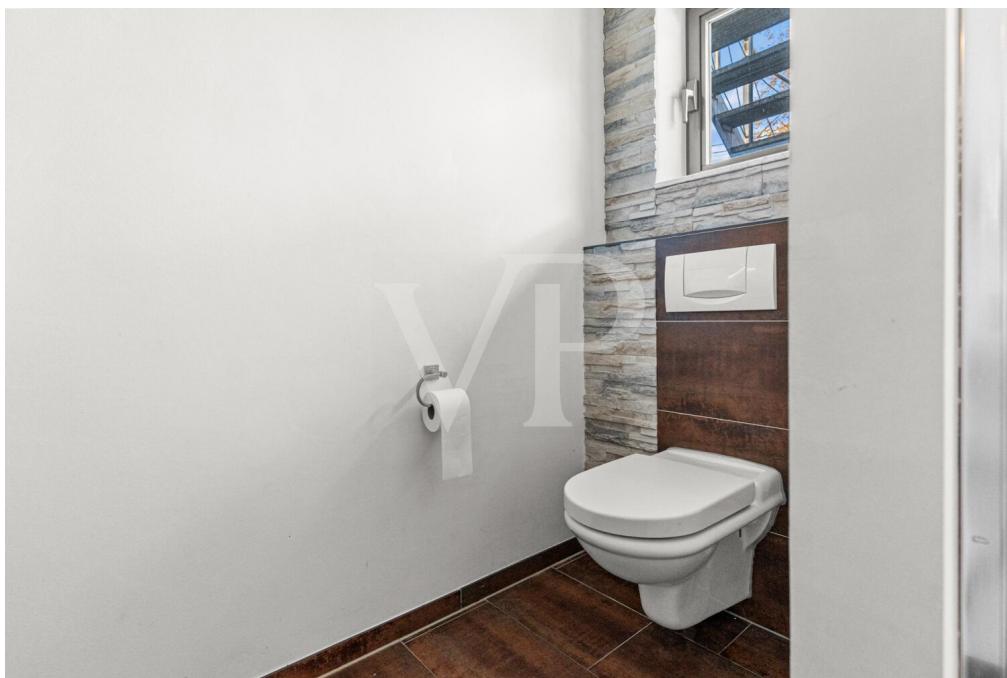
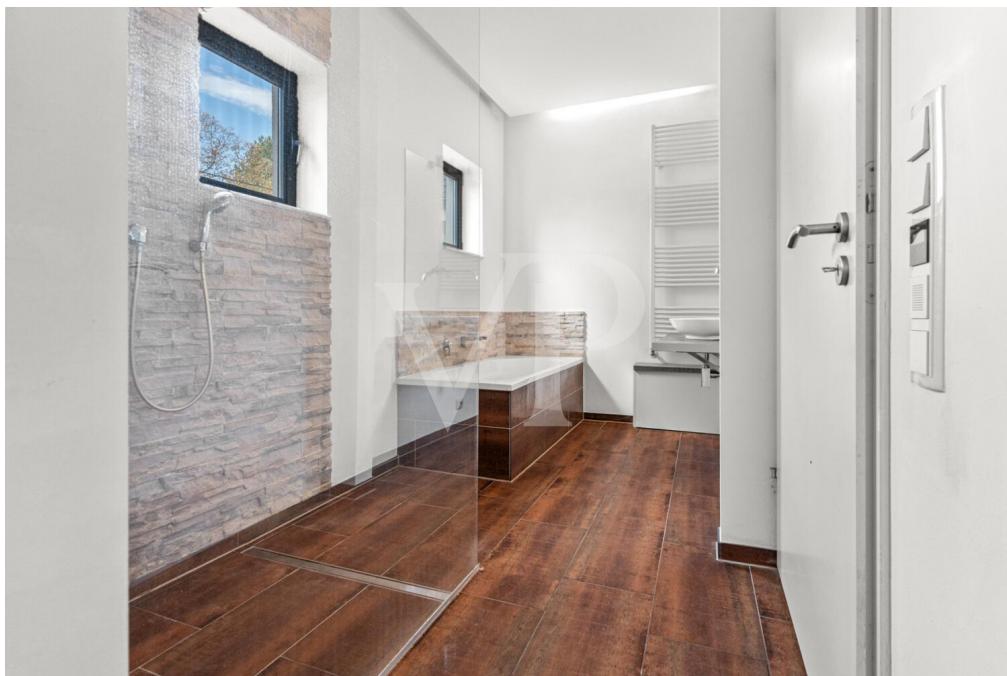
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



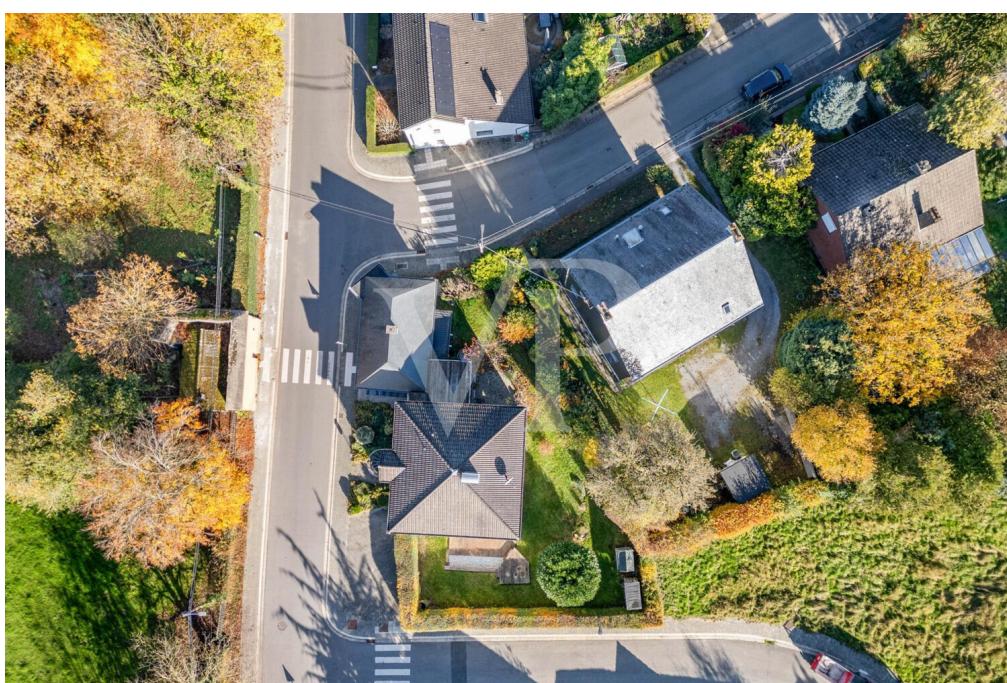
CODE DU BIEN: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

La propriété



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

La propriété



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

La propriété



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

Une première impression

Situé dans un quartier résidentiel calme et central d'Hergenrath, ce spacieux appartement moderne de plain-pied est idéal pour les familles, les couples ou les personnes exigeantes. Il séduit par ses lignes architecturales épurées, son agencement bien pensé, ses pièces à vivre lumineuses et son jardin attenant et soigné. D'une superficie d'environ 125 m², l'appartement vous accueille avec une entrée chaleureuse et un vaste séjour/salle à manger doté d'une cheminée, de parquet et de grandes fenêtres. L'accès direct à la terrasse et au jardin privatif crée une harmonie entre intérieur et extérieur, invitant à la détente, aux jeux ou simplement à profiter du grand air. Trois pièces aux proportions harmonieuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres, chambres d'enfants, bureau ou chambres d'amis. Une salle de bains moderne baignée de lumière naturelle et des pièces de service pratiques apportent confort et fonctionnalité au quotidien. Le jardin privatif complète cet appartement et offre un précieux espace de vie extérieur, idéal pour les familles, les passionnés de jardinage ou les amoureux des animaux. Cet appartement en rez-de-chaussée allie un cadre de vie agréable à un emplacement paisible et à des prestations haut de gamme – un logement idéal qui conservera sa valeur à long terme dans une région frontalière en pleine expansion.

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

Détails des commodités

- 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

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

Tout sur l'emplacement

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.

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

Plus d'informations

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25027034E - 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

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

www.von-poll.com