

Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Zweifamilienhaus mit großem Potential in begehrter Lage von Hergenrath (Belgien)

???????: 25027034



?????: 475.000 EUR • ??????: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ??????: 557 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25027034
???????????	ca. 200 m <sup>2</sup>
?????????	7
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ????????????	1990

????? ????????	475.000 EUR
?????????	???????
???????????	
???????	?????????, WC
	???????????, ??????, ???????

????????? ??????????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

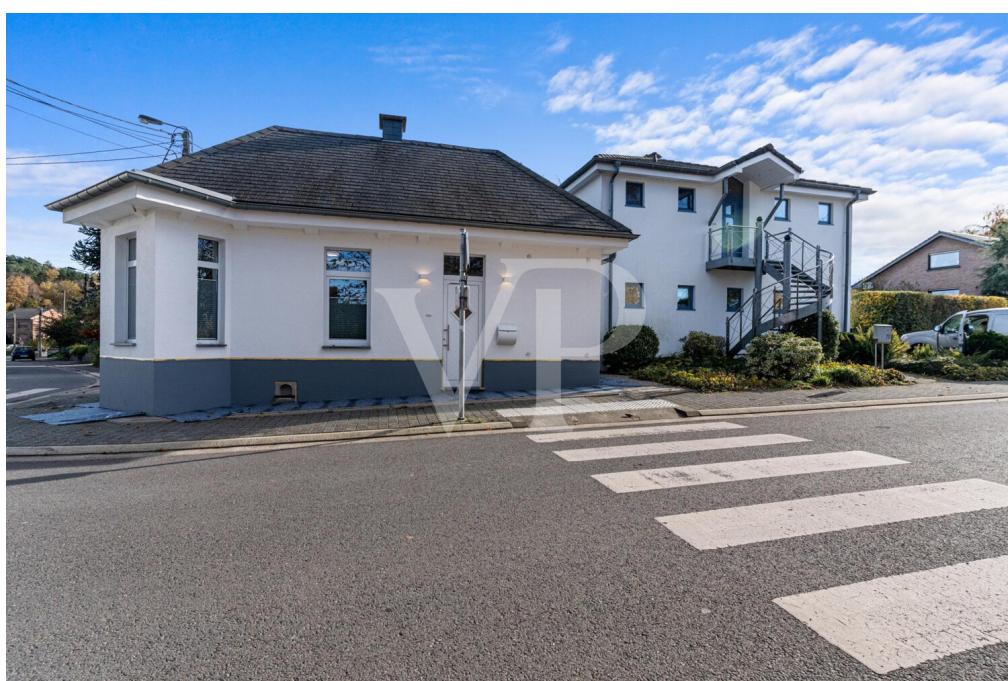
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	05.02.2029
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	305.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	H
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1990
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

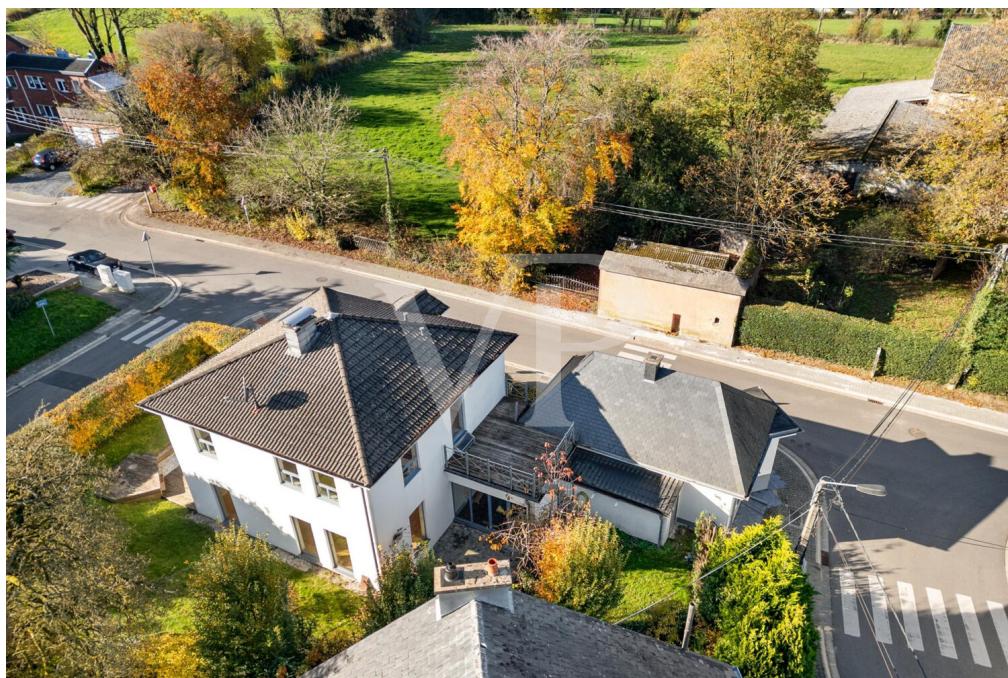
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



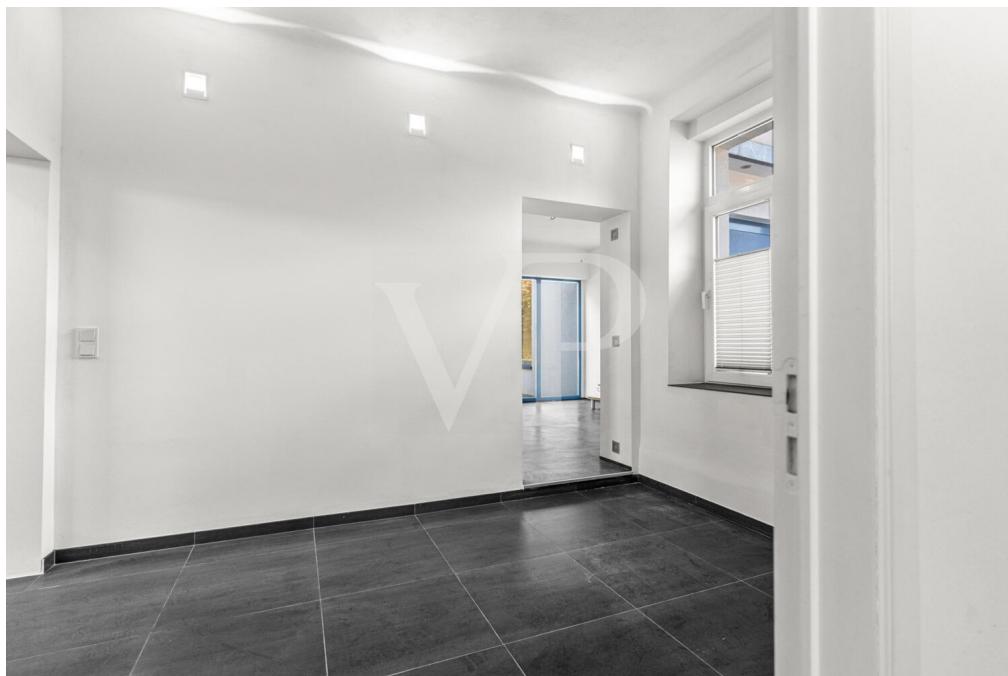
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



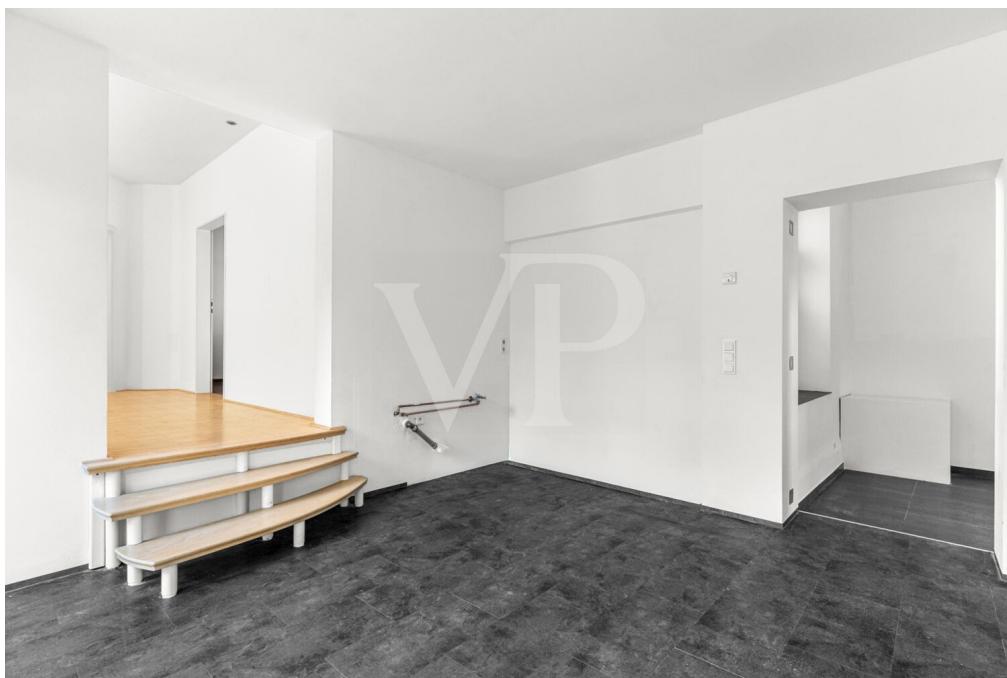
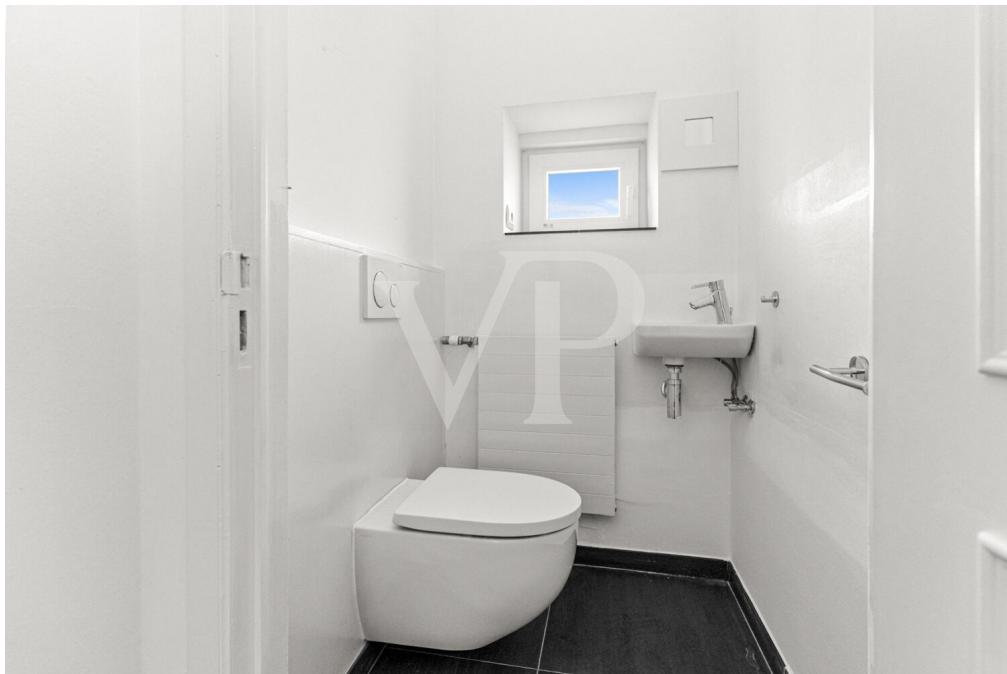
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



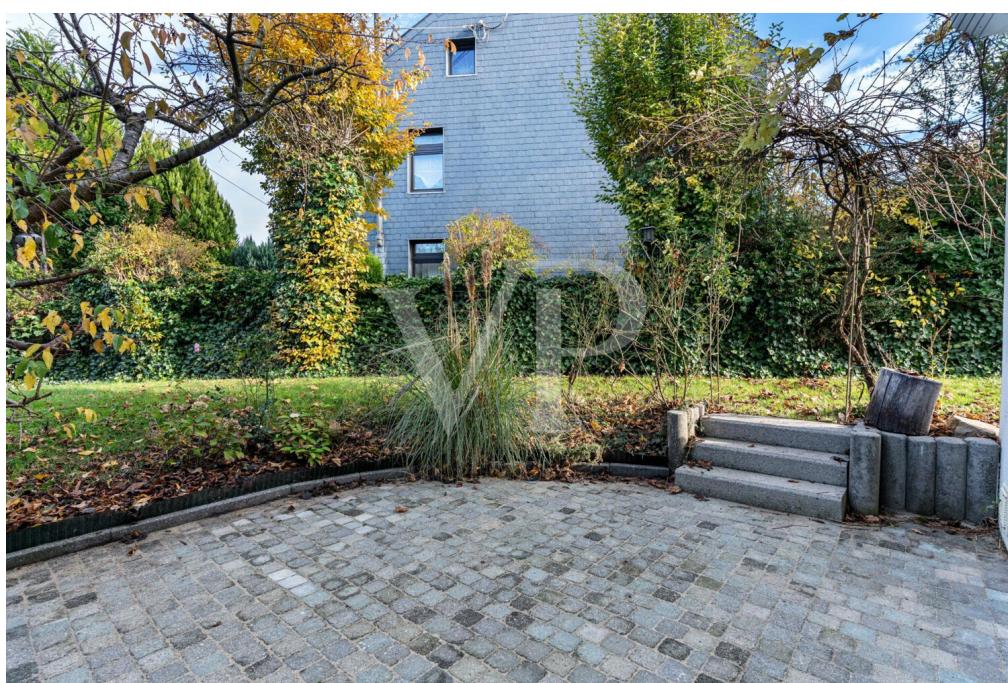
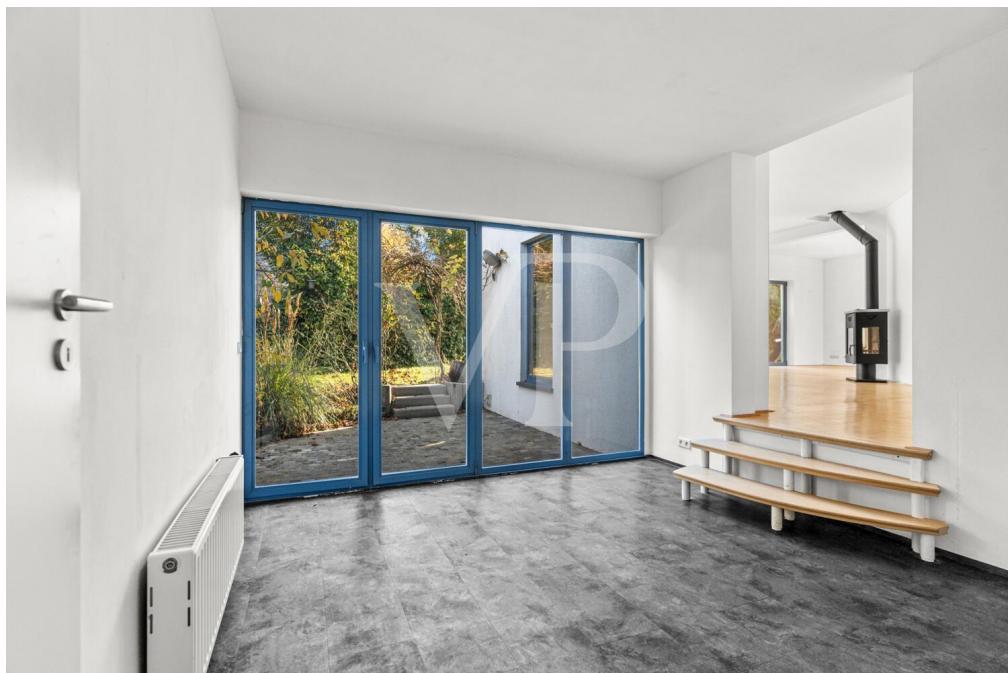
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



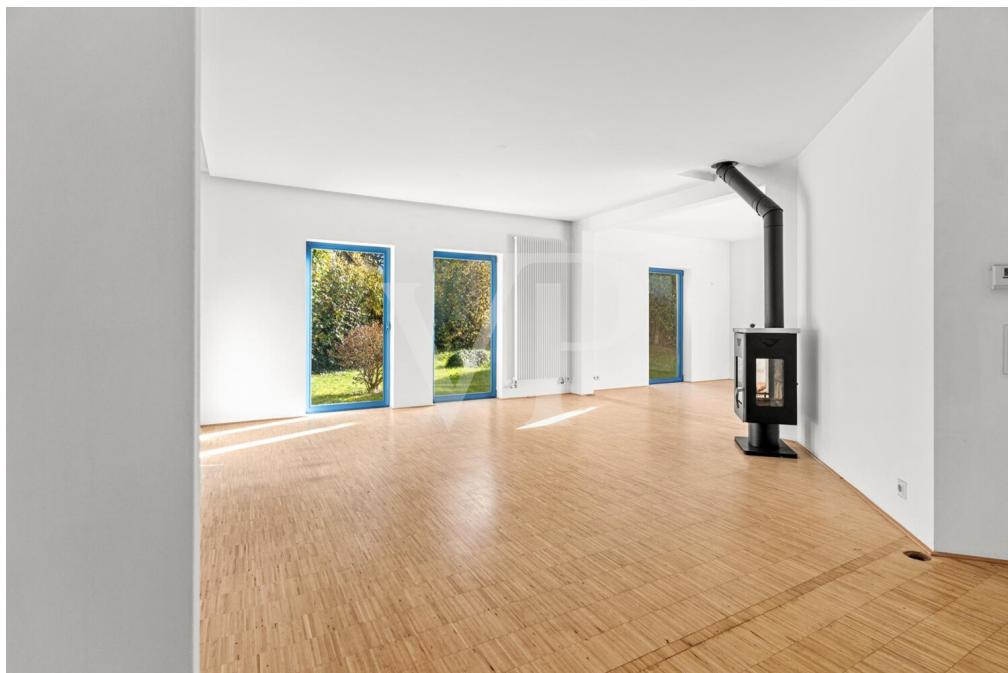
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



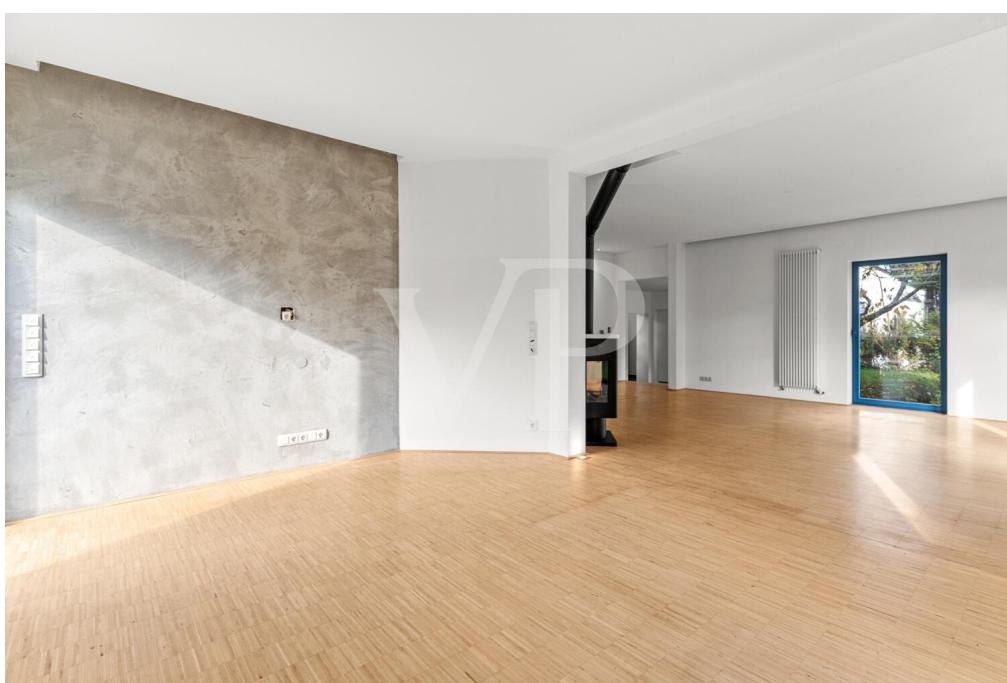
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



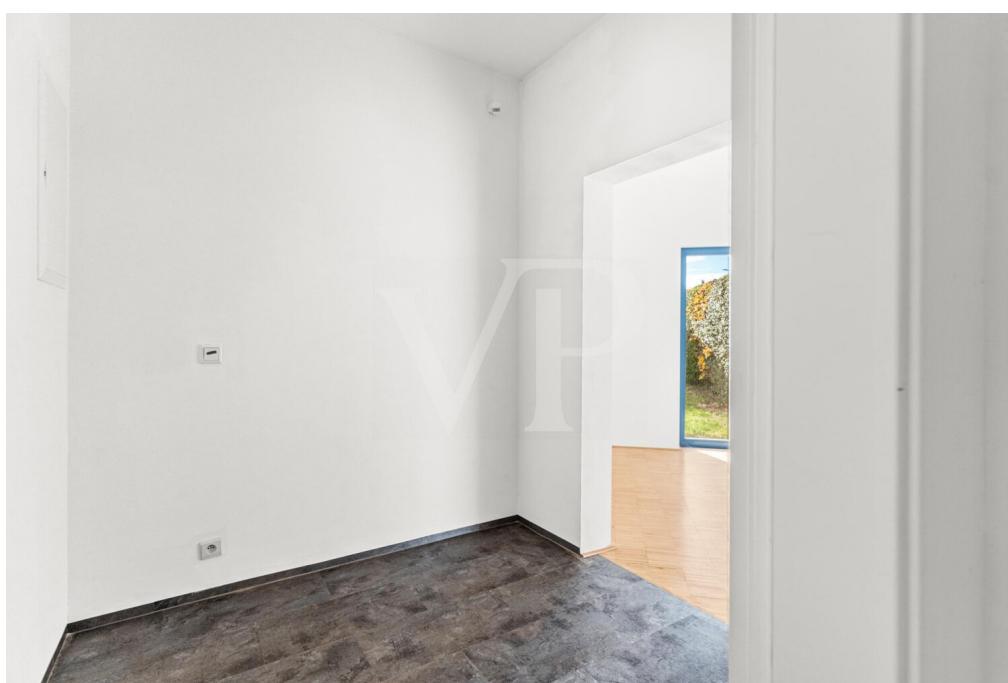
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



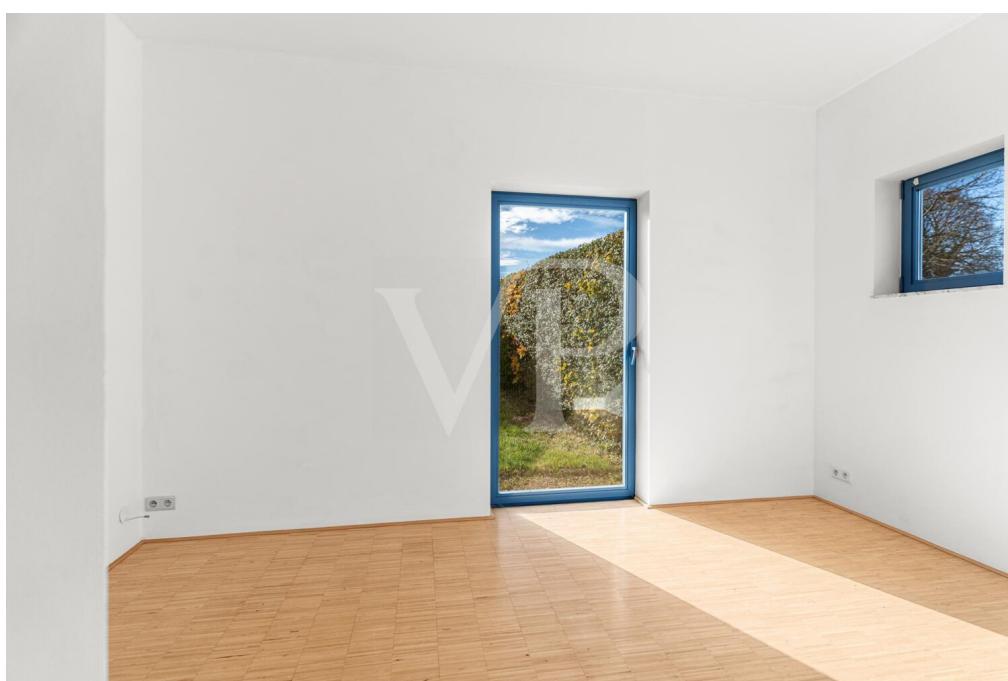
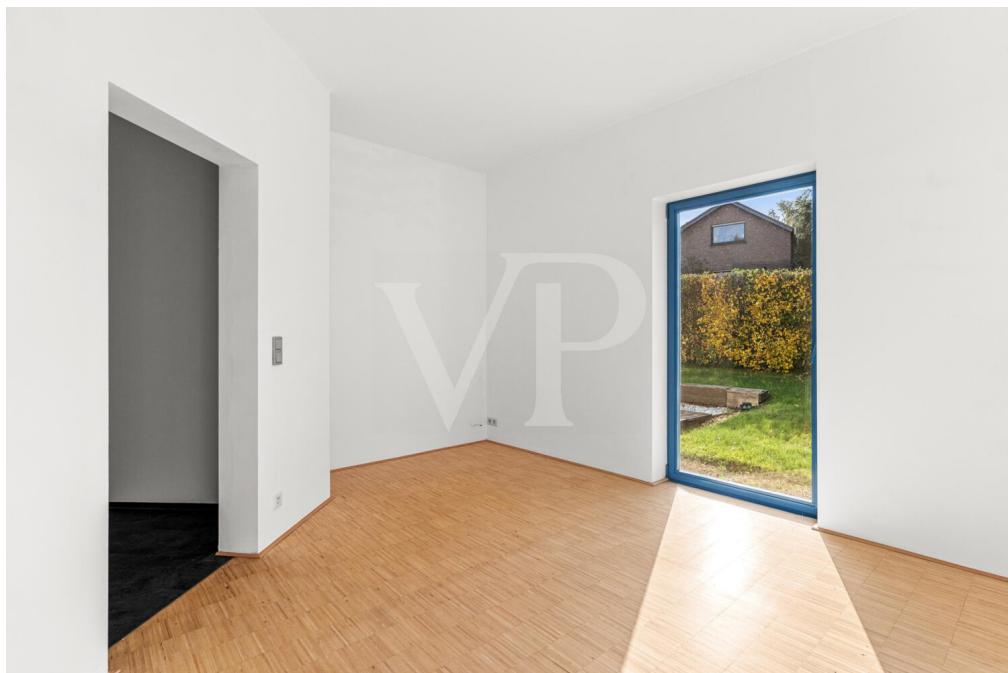
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



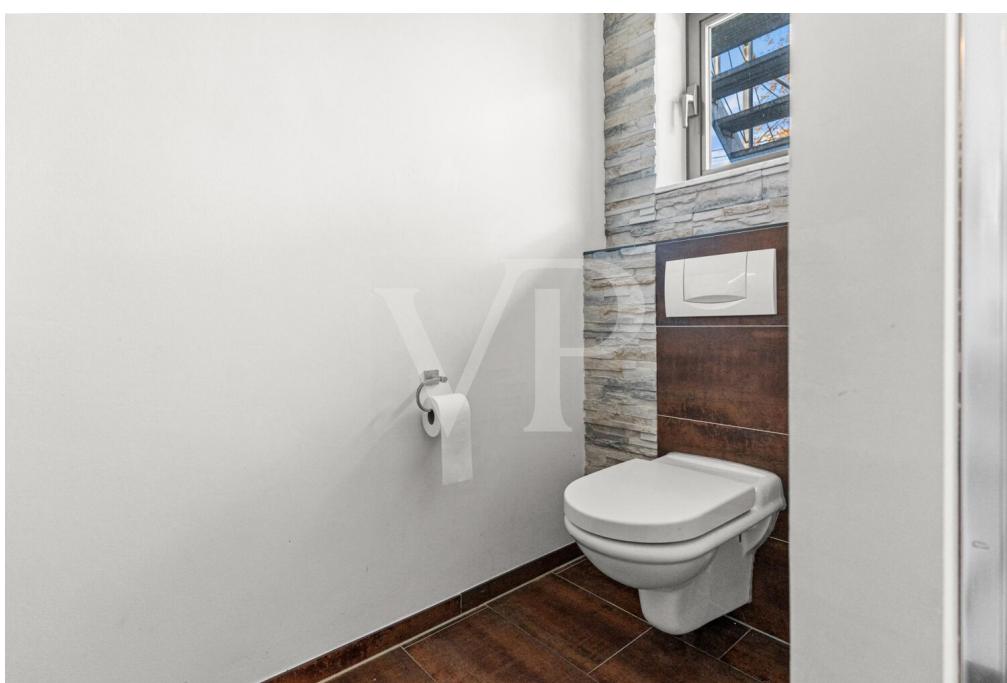
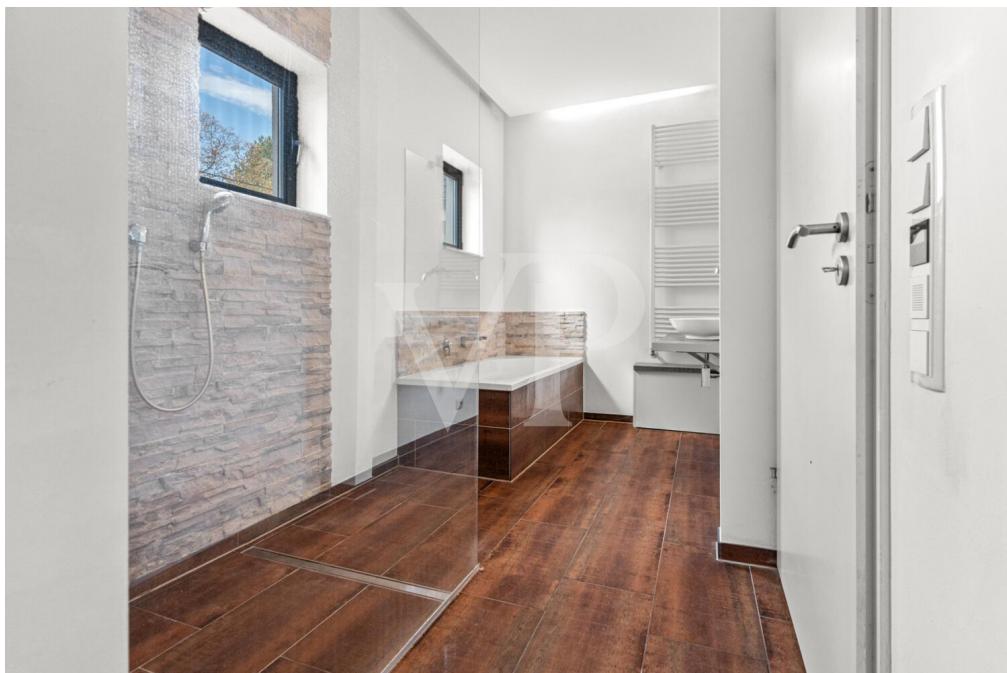
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



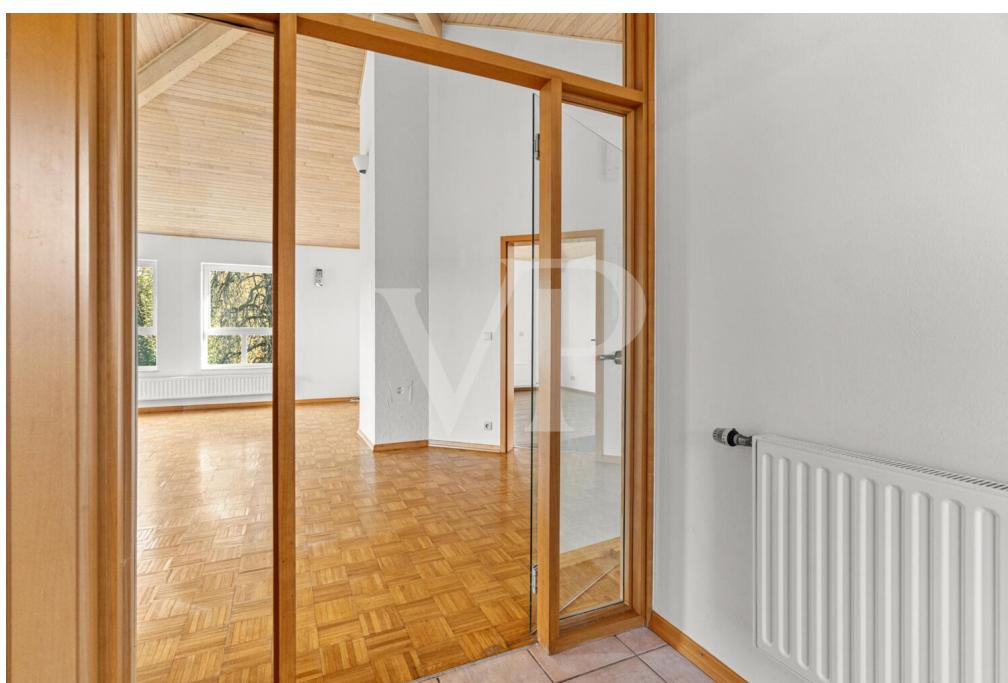
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



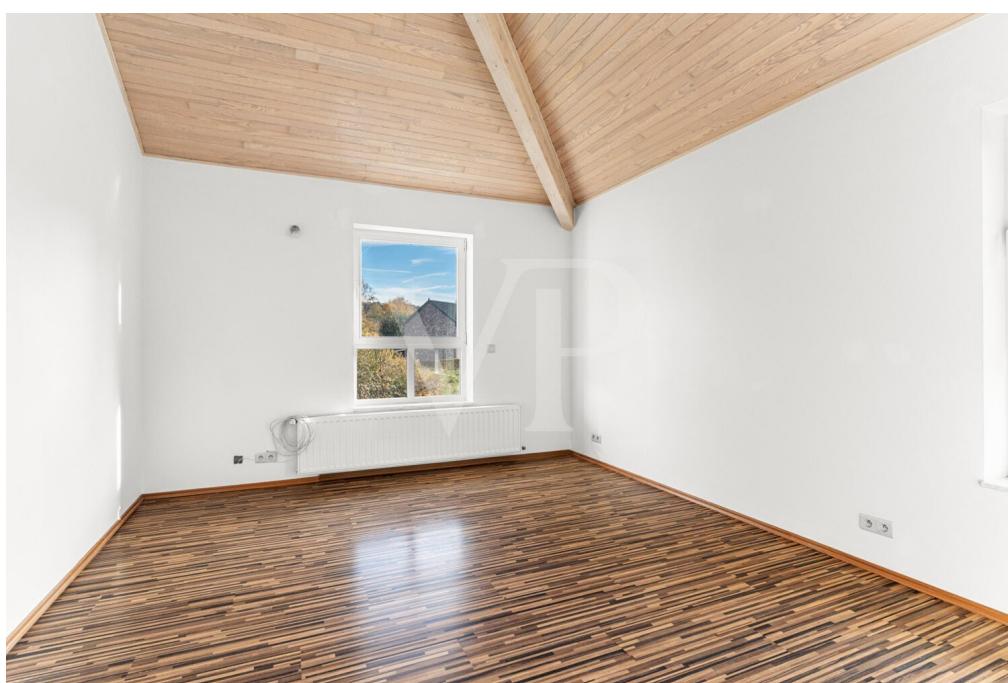
???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

?? ???????



???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## ??? ????

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Hergenrath präsentiert sich dieses modern gestaltete Zweifamilienhaus als attraktive Kapitalanlage oder Mehrgenerationenprojekt. Die Immobilie überzeugt durch klare Architektur, großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und gepflegte Außenflächen.

Die größere Einheit im Erdgeschoss mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche empfängt mit einem einladenden Eingangsbereich und einem weitläufigen Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterfronten, Parkettboden und direktem Zugang zur Terrasse sowie Garten. Drei gut geschnittene Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste. Ein modernes Tageslichtbad und funktionale Nebenräume runden das Raumangebot ab. Der private Gartenanteil schafft zusätzlichen Lebensraum im Freien.

Die zweite 75 m<sup>2</sup> große Wohneinheit im 1. Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, ein stilvolles Badezimmer und einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit hohen Decken. Besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die einen geschützten Außenbereich mit schönem Blick in den Aachener Wald bietet – perfekt zum Entspannen, Genießen.

Diese Immobilie bietet seltene Flexibilität: Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenhaus oder zur sicheren Vermietung – beide Wohneinheiten lassen sich individuell gestalten und nutzen. Zudem profitieren Käufer von einer gepflegten, sofort bezugsfertigen Immobilie in einer wachstumsstarken Grenzregion mit hoher Lebensqualität und stabiler Wertentwicklung.

????????? ??????????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## ???????????????? ??? ????????

- 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)

???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## ????? ????????????

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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