

Hergenrath – Lüttich [Liège]

# Nagy potenciállal rendelkező kétlakásos ház egy keresett helyen Hergenrathban (Belgium)

VP azonosító: 25027034



VÉTELÁR: 475.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 200 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 557 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Áttekintés

VP azonosító	25027034
Hasznos lakótér	ca. 200 m²
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1990

Vételár	475.000 EUR
Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	305.00 kWh/m²a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan





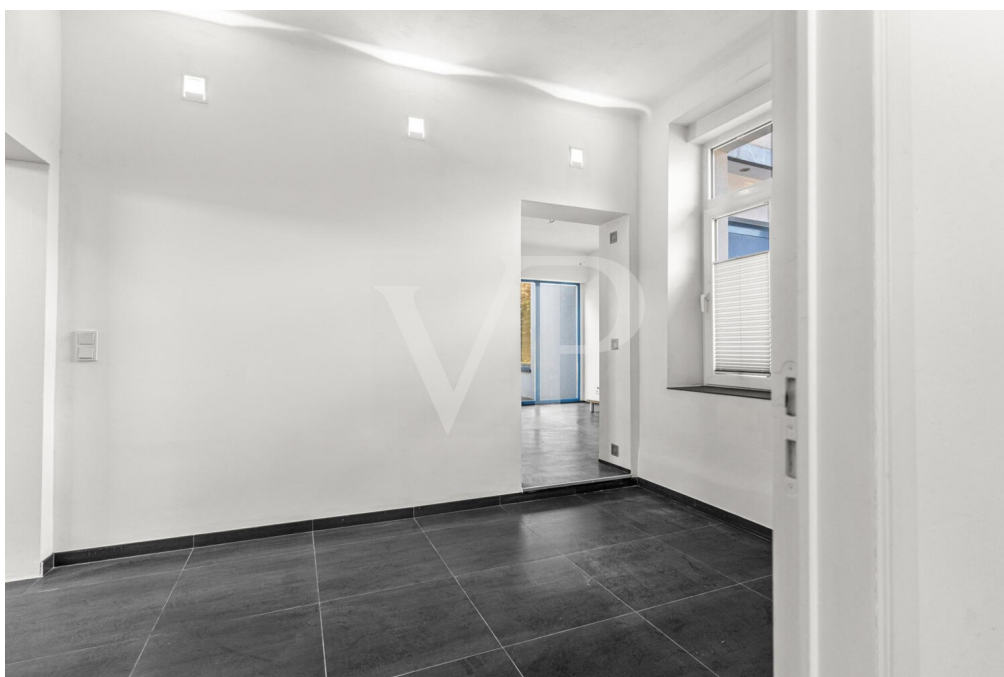
VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

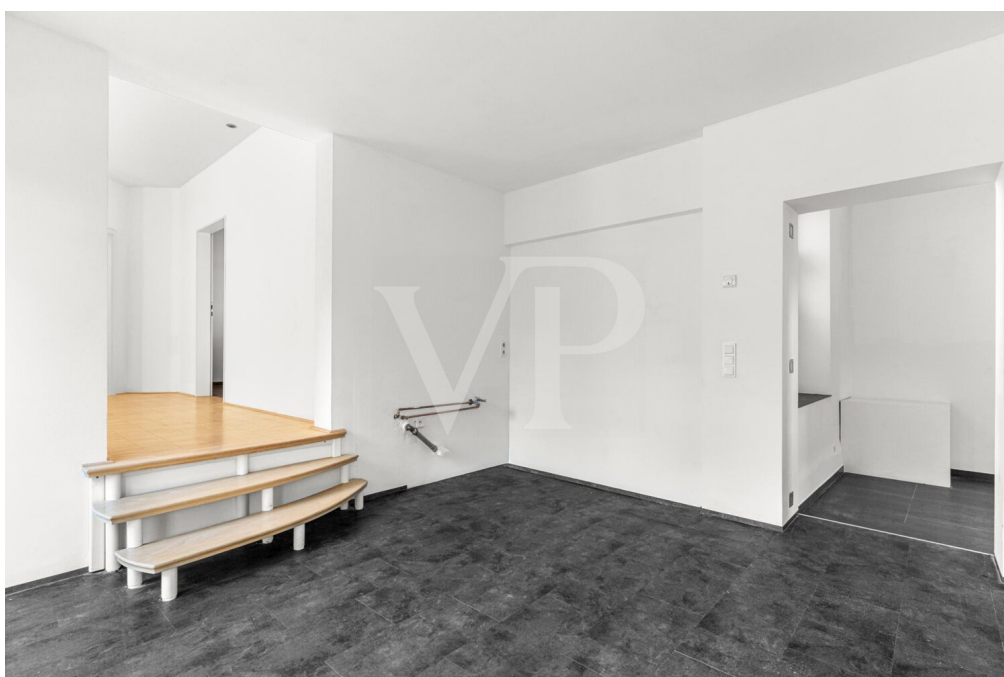
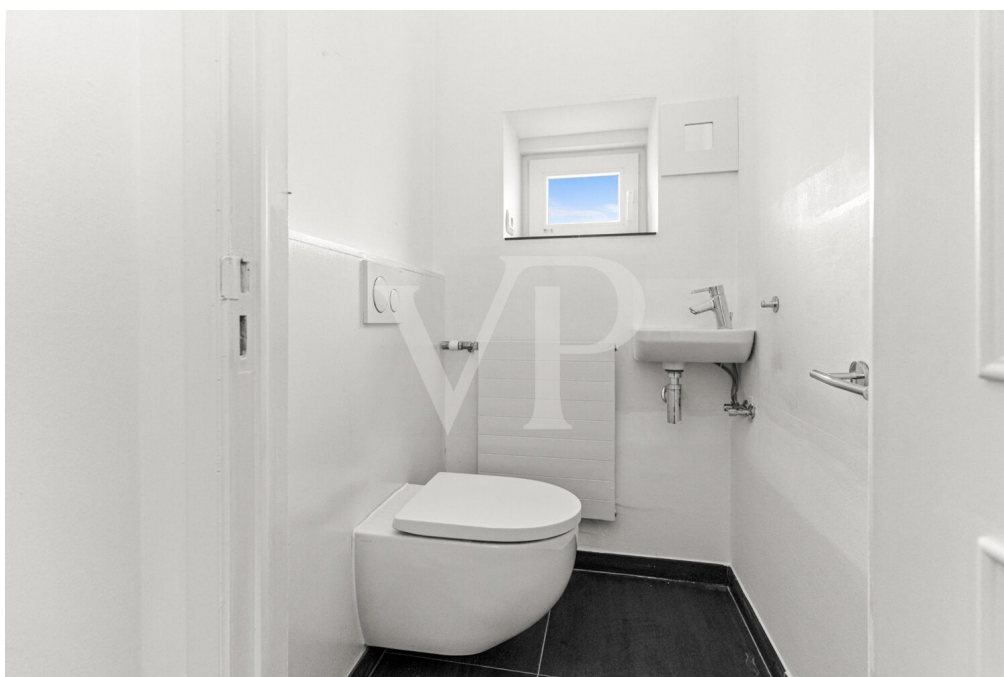
## Az ingatlan





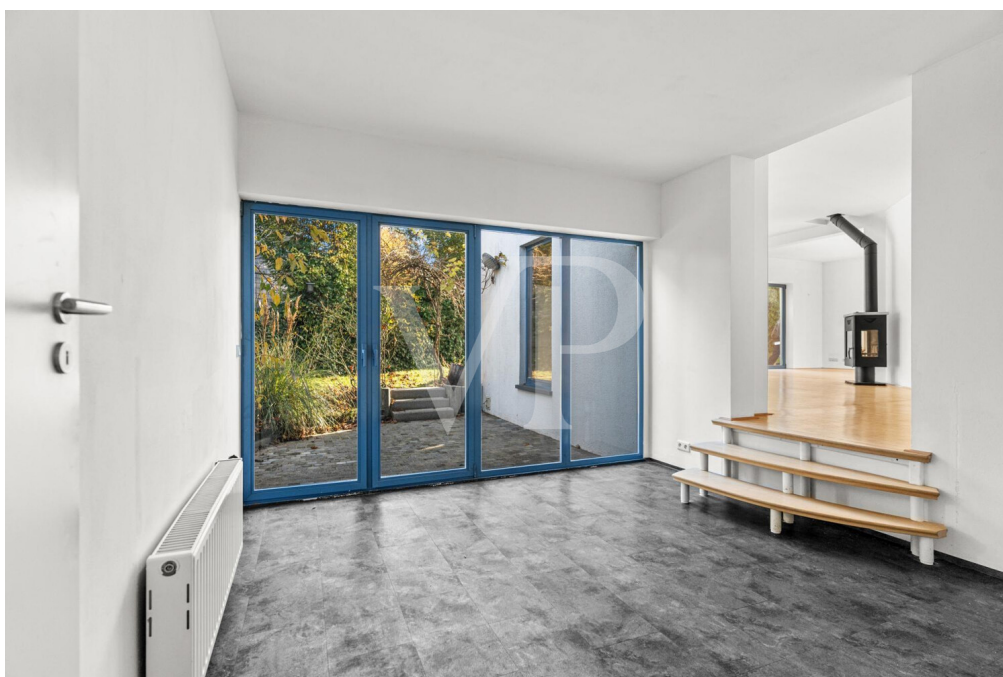
VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

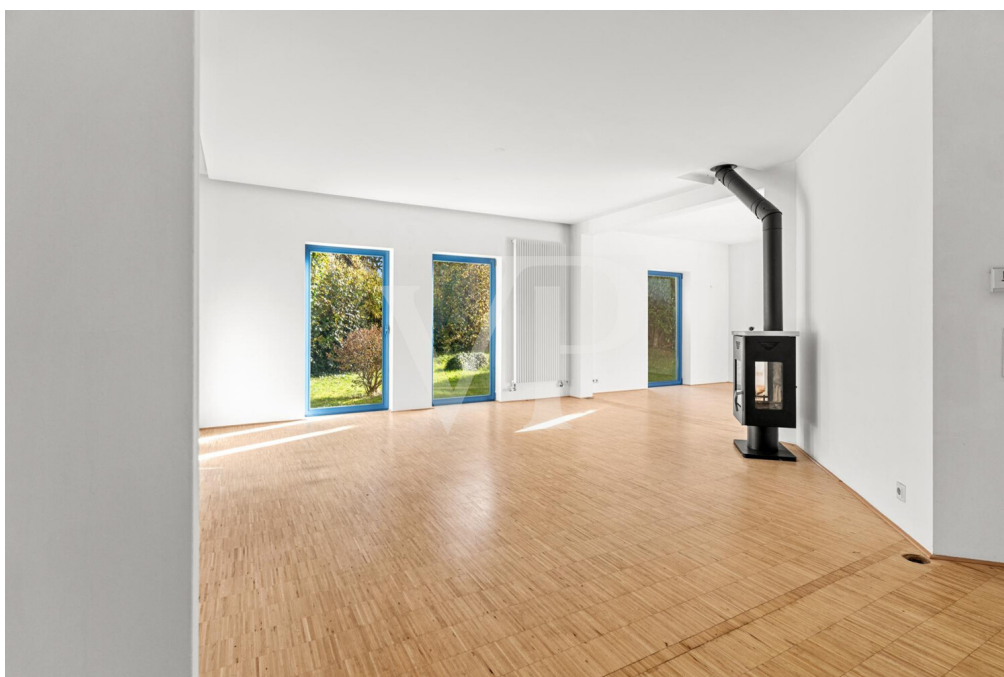
## Az ingatlan





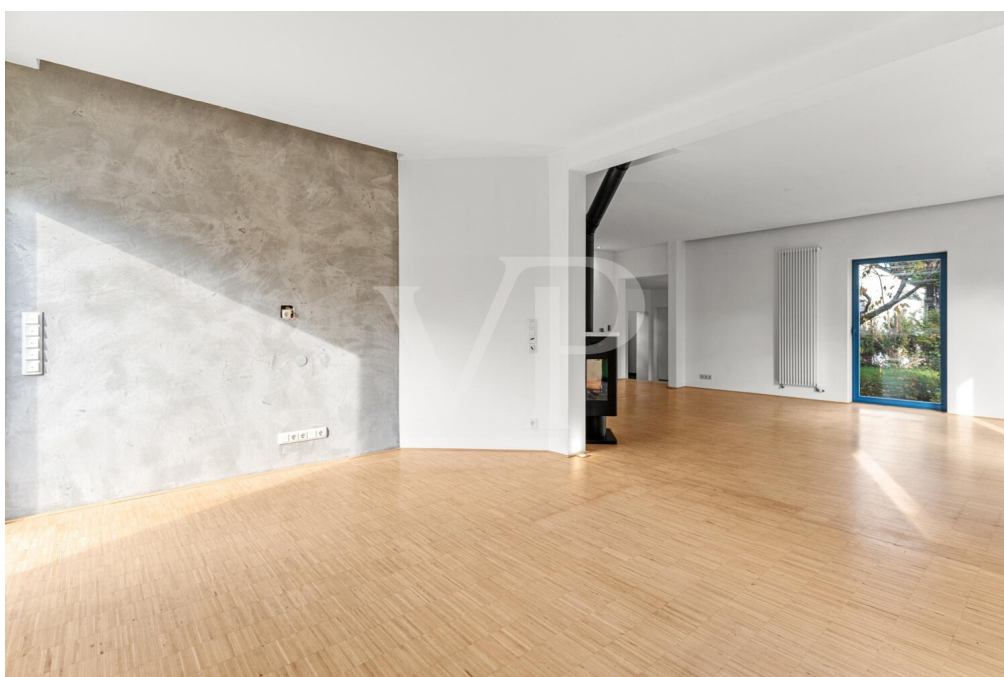
VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



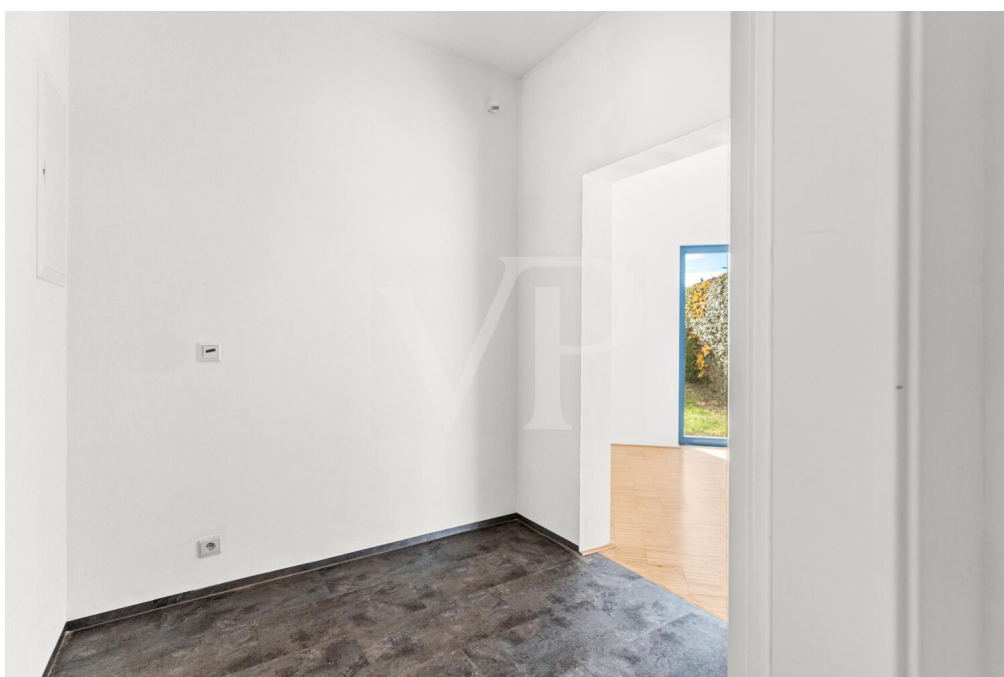
VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

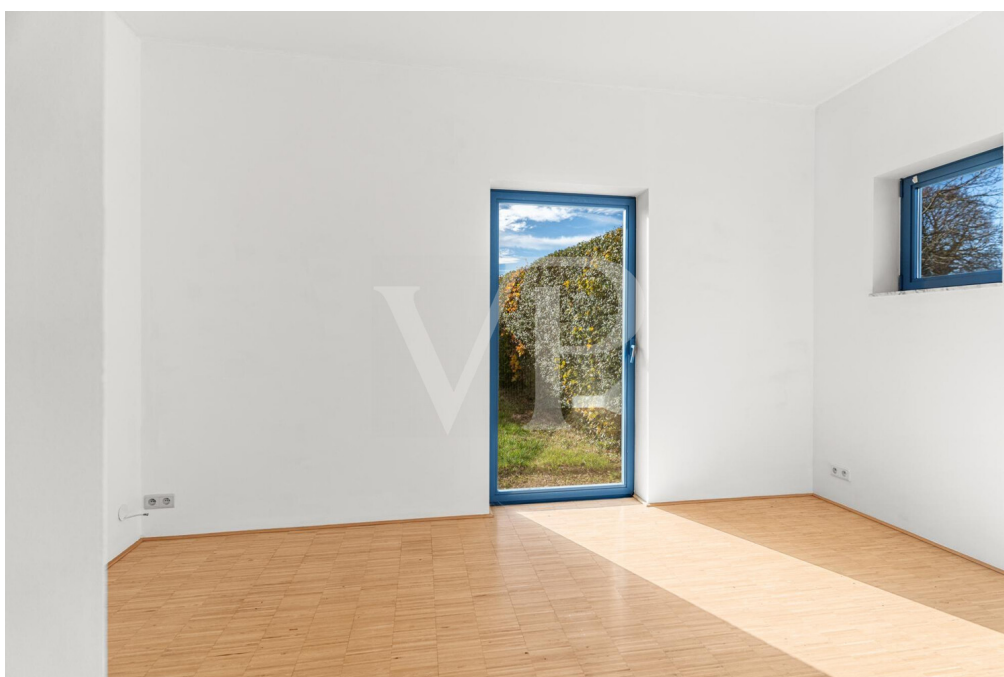
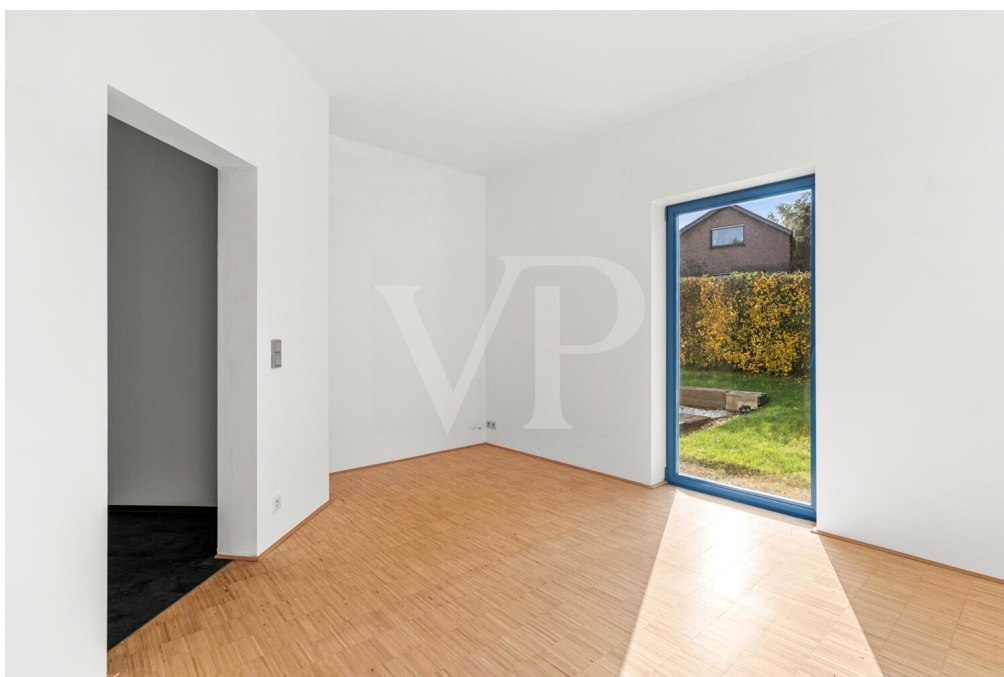
## Az ingatlan





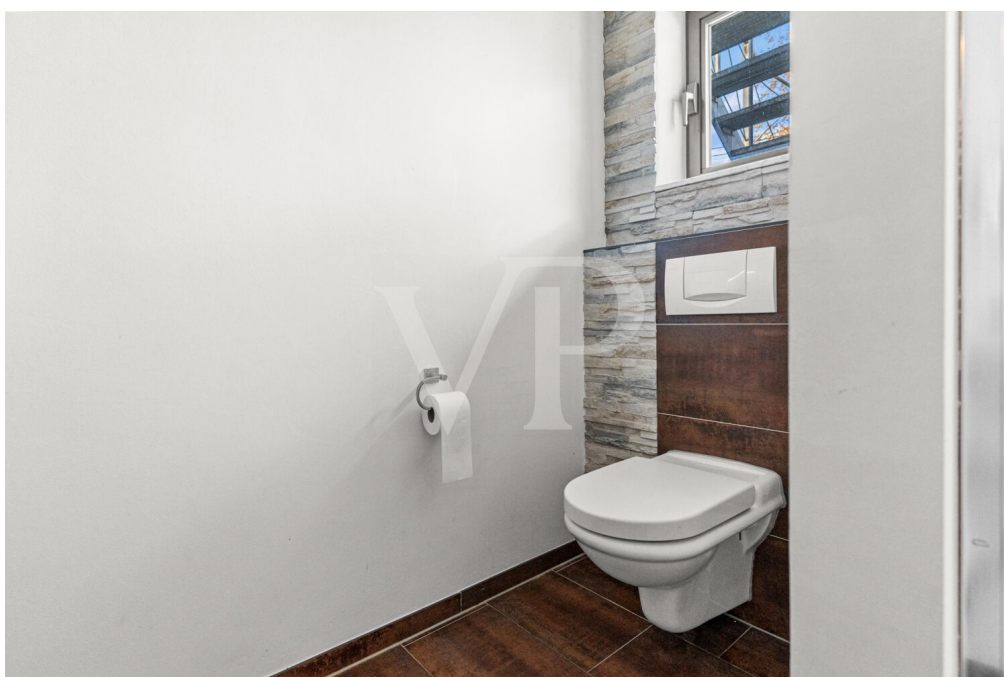
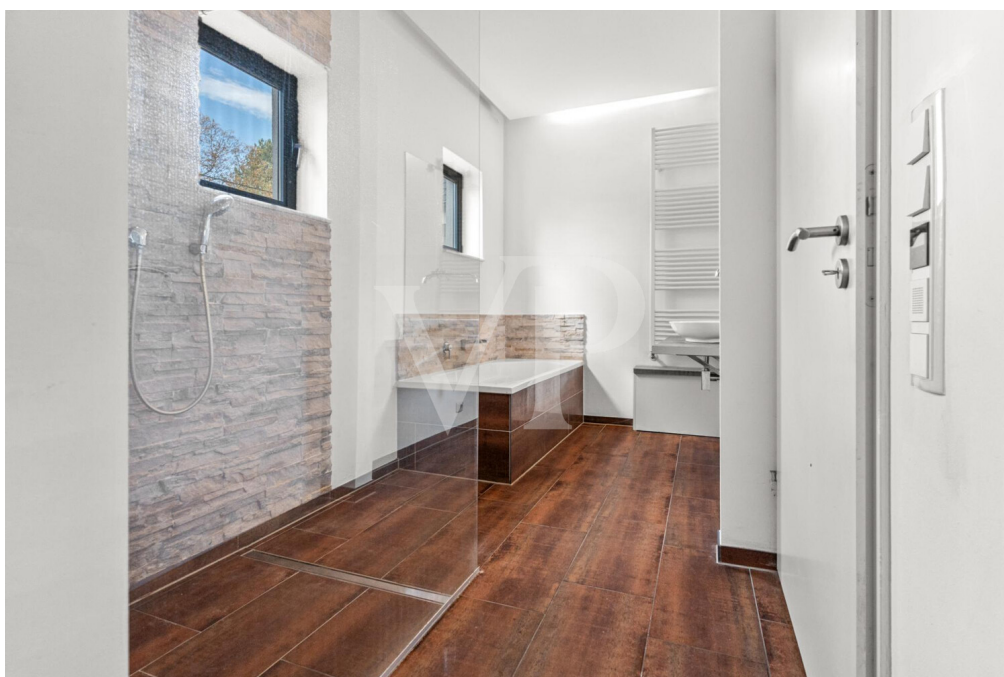
VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

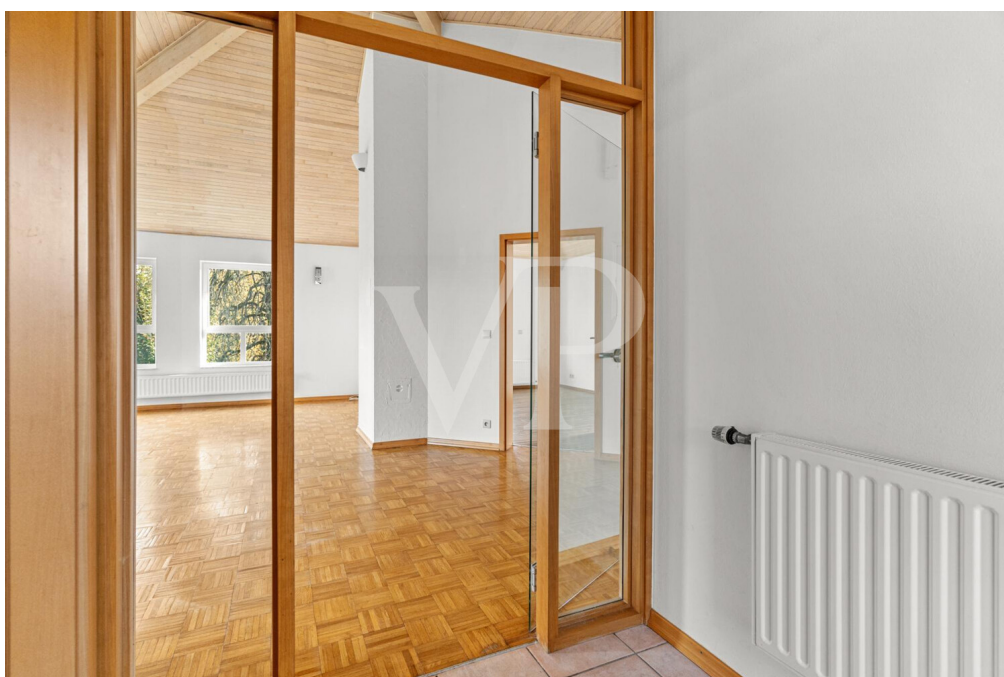
## Az ingatlan





VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan





VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan





VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan





VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan





VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan





VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Az első benyomás

Hergenrath központi, mégis csendes lakóövezetében található ez a modern tervezésű kétlakásos ház, amely vonzó befektetésként vagy többgenerációs lakóprojektként is szolgálhat. Az ingatlan letisztult építészeti vonalaival, tágas elrendezésével, világos lakótereivel és jól karbantartott kültéri tereivel lenyugó. A földszinten található, körülbelül 125 m<sup>2</sup>-es nagyobb egység hívogató elosztószobával és tágas nappali-étkezővel várja Önt, kandallóval, nagy ablakokkal, parkettával, valamint közvetlen terasz- és kertkapcsolattal. Három arányos szoba kínál változatos felhasználási lehetőségeket – ideális családok, dolgozószobák vagy vendégek fogadására. A lakóteret egy modern, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és funkcionális háztartási helyiségek teszik teljessé. A privát kertet további kültéri életteret biztosít. Az első emeleten található második, 75 m<sup>2</sup>-es egység három szobával, egy stílusos fürdőszobával és egy világos, magas belmagasságú nappalival rendelkezik. Különös vonzeró a tágas tetoterasz, amely egy fedett kültéri területet kínál, gyönyörű kilátással az Aacheni-erdőre – tökéletes a pihenésre és a kikapcsolódásra. Ez az ingatlan ritka rugalmasságot kínál: akár személyes használatra, akár többgenerációs otthonként, akár biztonságos bérbeadásra – mindkét lakóegység egyedileg tervezhető és használható. Továbbá a vásárlók egy jól karbantartott, költözhető ingatlan előnyeit élvezhetik egy gyorsan növekvő határ menti régióban, magas életminőséggel és stabil értéknövekedéssel.

VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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