Kelmis Hergenrath – Südviertel

Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 22027055

PREZZO D'ACQUISTO: 1.100.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 360 m^2 • **VANI:** 12 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 874 m^2

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22027055
Superficie netta	ca. 360 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	5 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.100.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 132 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	LUFTWP
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.11.2027
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	28.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

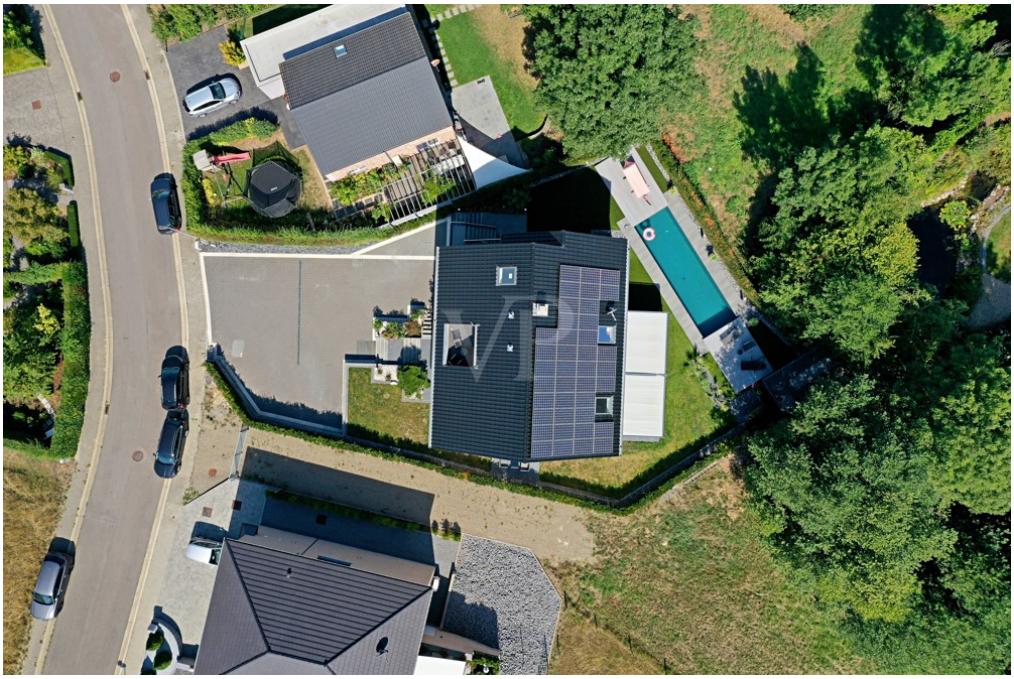
La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

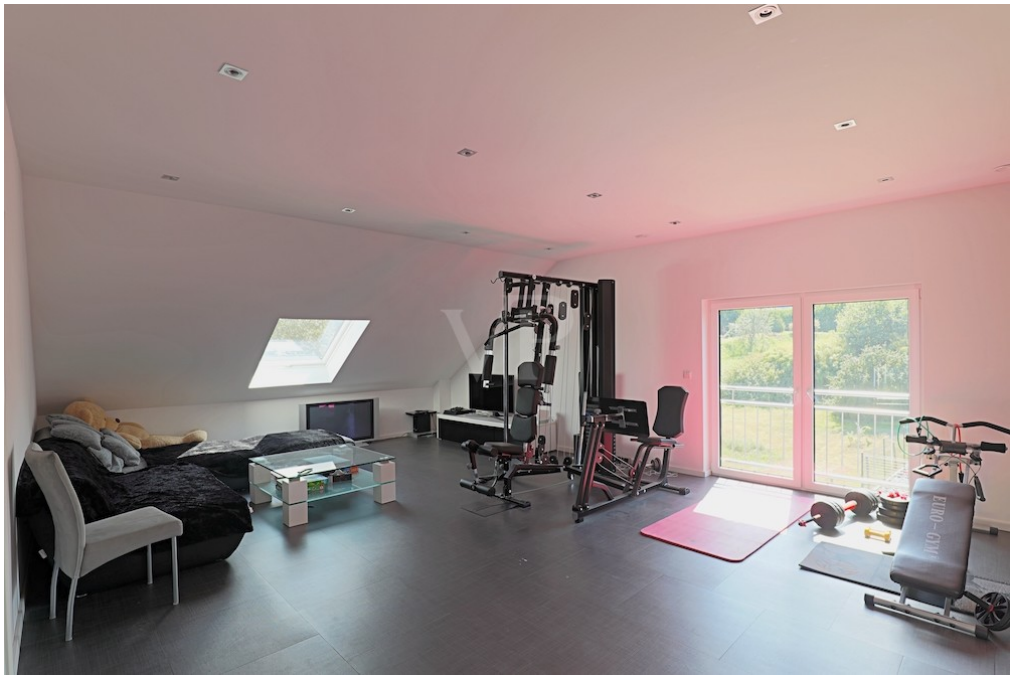
La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

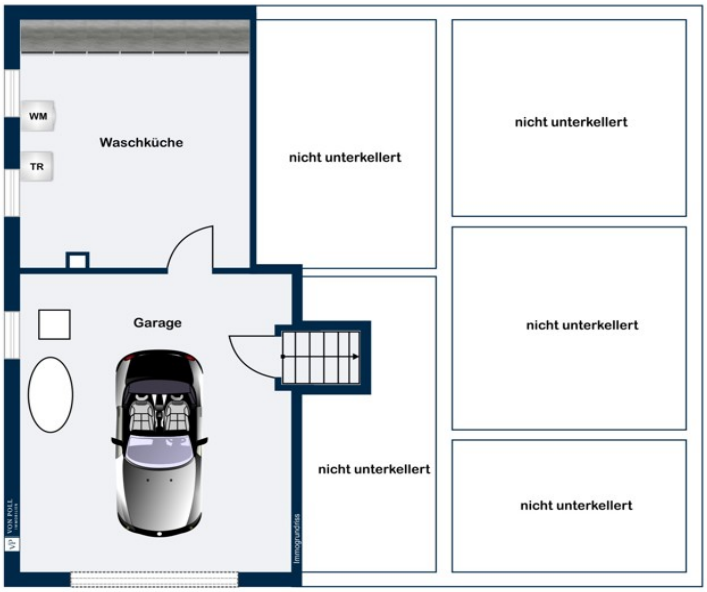
La proprietà

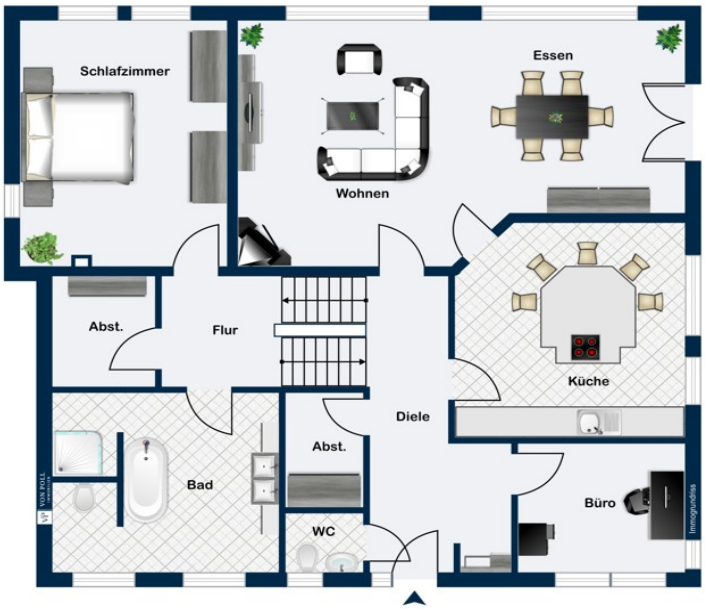
CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

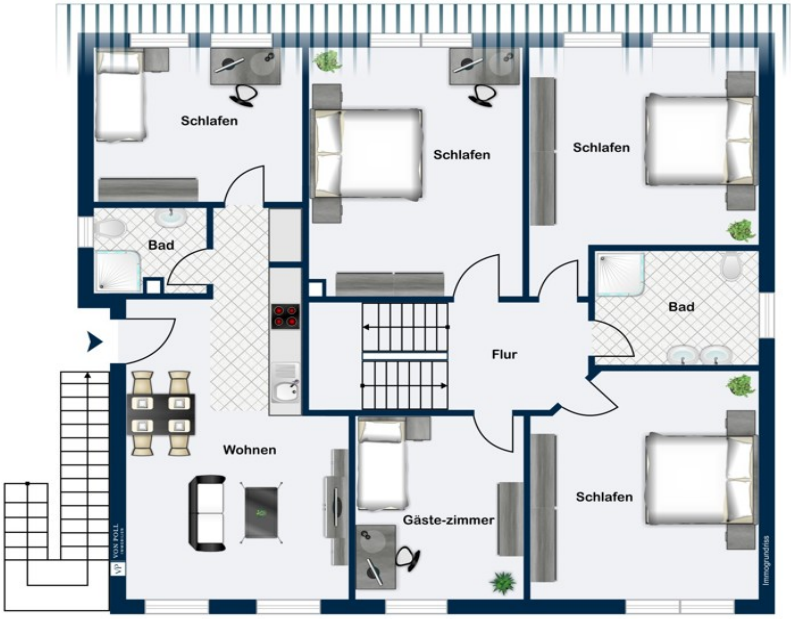
La proprietà

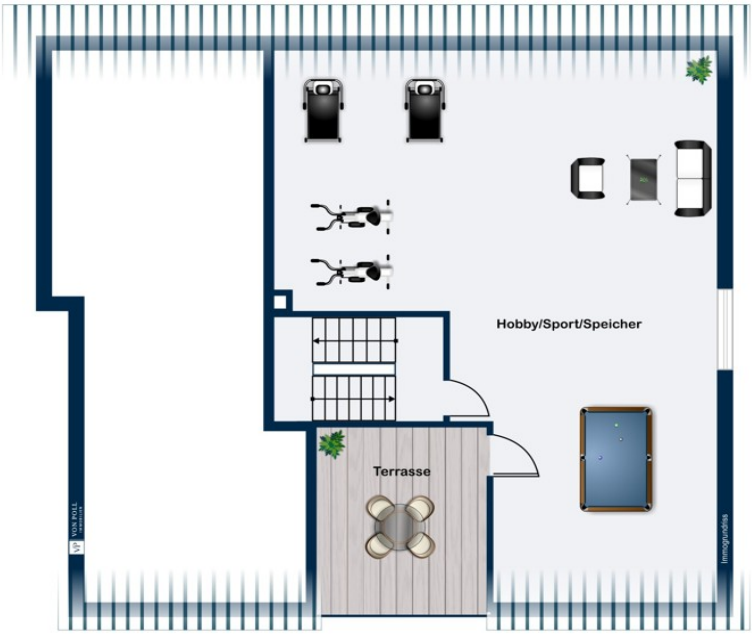
CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Planimetrie




Schlafzimmer
Essen
Wohnen
Abst.
Flur
Küche
Diele
Abst.
Bad
WC
Büro


Schlafen
Schlafen
Schlafen
Bad
Bad
Flur
Wohnen
Gäste-zimmer
Schlafen



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Una prima impressione

Diese großzügige und moderne Immobilie in bevorzugter Lage von Hergenrath gelegen, besticht neben der luxuriösen Ausstattung durch die diversen variablen Nutzungsmöglichkeiten. Über insgesamt über 300 m2 Wohnfläche bietet das Haus insgesamt mindestens 6 separate Schlafzimmer und 2 vollwertige Bäder zzgl. der 3 Zimmer Einliegerwohnung. Daher bietet Sie sich ideal für eine große Familie oder einen Mehrgenerationenhaushalt mit Anspruch an. Durch die unmittelbare Grenzlage in Hergenrath sind Sie in wenigen Autominuten in der Aachener Innenstadt wohnen aber trotzdem mitten im Grünen mit Gehminuten zum Aachener Wald. Durch modernste Haustechnik mit Luftwärmepumpe & komplementierender Photovoltaik Anlage und modernen Dämmstandards ist dieses Anwesen für die Zukunft und reduzierte Betriebskosten gewappnet. Neben der großen variablen Zimmeranzahl bietet das Anwesen auch den aufwendig und einzigartig angelegten Aussenbereich mit Poolanlage mit verschiebbarem Patio und Poolhaus. Des Weiteren verfügt der Aussenbereich über eine riesige überdachte Aussenterrasse und eine Morgenterrasse auf der Südostseite. Durch das großzügige Entree mit Zugang zum Gäste WC und Küche sowie dem Treppenhaus gelangen Sie mit kurzen Wegen in das weitläufige Wohnzimmer mit traumhaften Blick auf Garten und Pool-Anlage. Die großzügige Wohnküche verfügt über eine Luxusküche mit Kücheninsel und ist mit Natursteinarbeitsplatte sowie modernsten Küchengeräten versehen. im ersten Zwischengeschoss befindet sich der Elternbereich mit großer Ankleide, weitläufigem Elternschlafzimmer und einem beeindruckenden Elternbad mit Wanne und Rainshower-Dusche. Im ersten Obergeschoss liegen 4 ähnlich dimensionierte helle Kinderzimmer und das ansprechende Kinderbad. Von hier aus gelangen Sie durch die Treppe in das 2. Zwischengeschoss in dem sich die Verbindung innerhalb des Hauses zur Einliegerwohnung befindet. Diese ist auch über eine externe Treppe mit einem eigenen Zugang versehen. Die 3 Zimmer Einliegerwohnung mit großzügigem Tageslichtbad, Wohn- sowie Küchenbereich und Schlafempore bietet sich ideal für Gäste, oder ältere Kinder die den Anschluss an die Familie wünschen. Alternativ kann die Einliegerwohnung selbstredend auch vermietet werden, da der Zugang die Gartennutzung oder den Wohnbereich des Hauptteils in keiner Weise beeinträchtigt. Im Dachgeschoss befinden sich noch ein riesiger Wohn- Hobby- Fitnessraum mit angrenzendem Büro- oder Gästezimmer und einer geschützten Dachloggia mit Fernblick! Dieser Bereich kann optimal für ein weiteres Kind oder als Gästebereich oder als Spielzimmer genutzt werden. Durch die Größe der Immobilie und die flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten bietet dieses Anwesen fast allen Wohnträumen oder Wünschen eine sehr komfortable Lösung! Wenn Sie eine exquisite und besondere Immobilie in nahen Umkreis von Aachen suchen - dann werden Sie hier fündig! Nehmen

Sie mit uns für einen Besichtigungstermin Kontakt auf!

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Dettagli dei servizi

- Moderne Ausstattung
- Schwimmbad mit Patiodeck & Poolhaus
- Kamin
- Einliegerwohnung mit separaten Zugang
- Sauna
- Garage
- Großer Vorplatz mit Stellplätzen
- Modernste Haustechnik - Wärmepumpe & Photovoltaik
- Elektrische Rollläden

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Hergenrath-Belgien in unmittelbarer Grenznähe. Hergenrath ist ein Stadtteil von Keims in direkter Grenznähe zu Aachen. Mit Anschluss an den Preuswald und die sehr gute Infrastruktur von Aachen oder Kelmis bietet es ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 28.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aquisgrana
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com