

Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Casa bifamiliare con grande potenziale in una posizione ricercata a Hergenrath (Belgio)

**Codice oggetto: 25027034**



**PREZZO D'ACQUISTO: 475.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 557 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

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

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027034
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1990

Prezzo d'acquisto	475.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	305.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2029	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



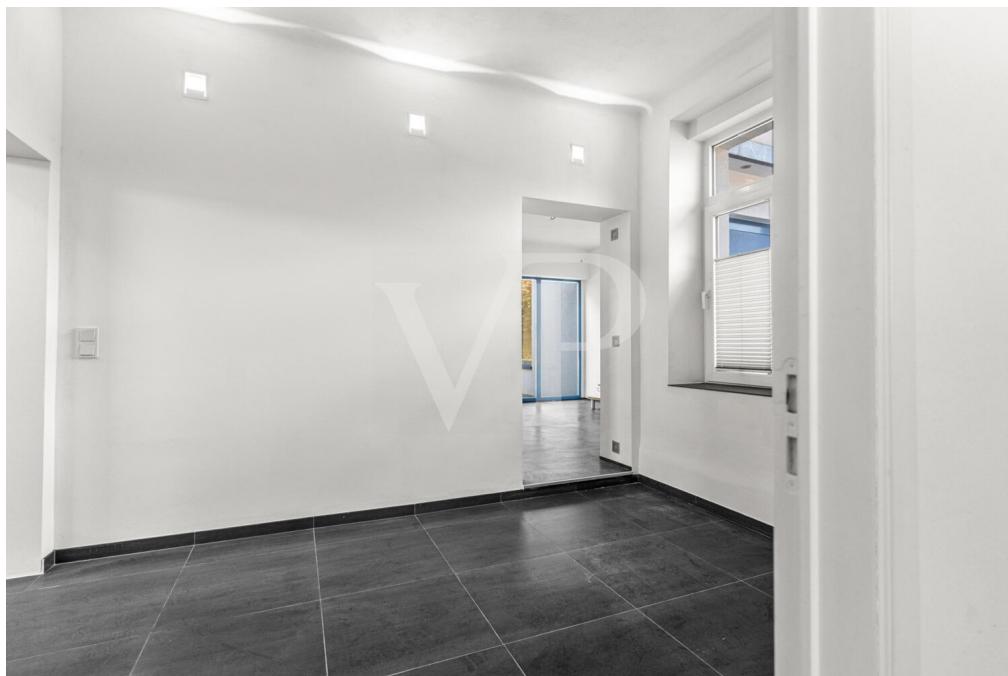
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



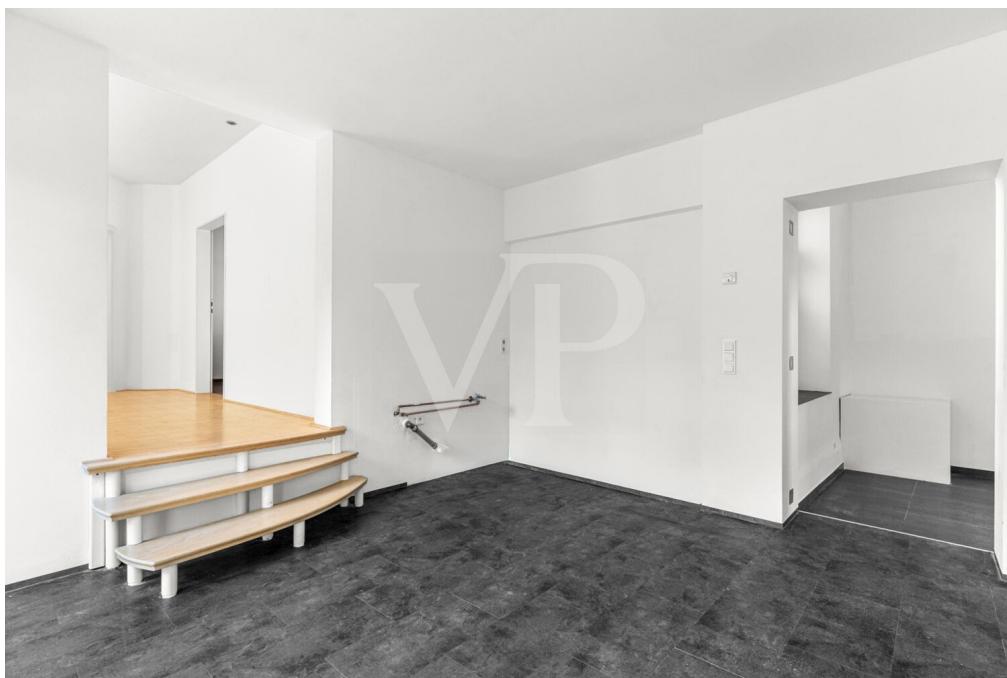
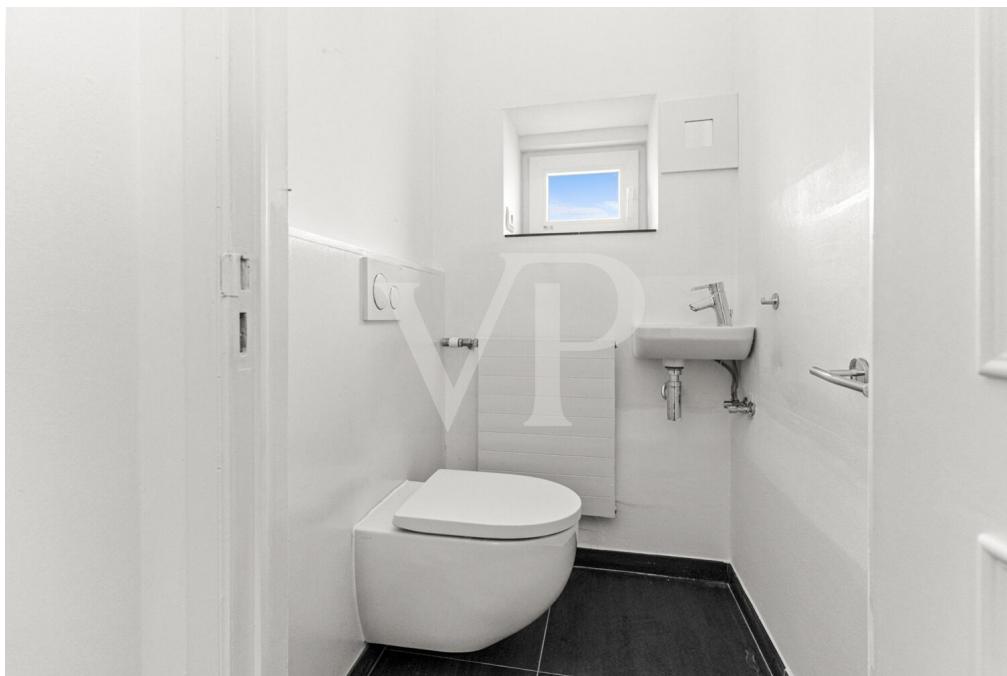
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



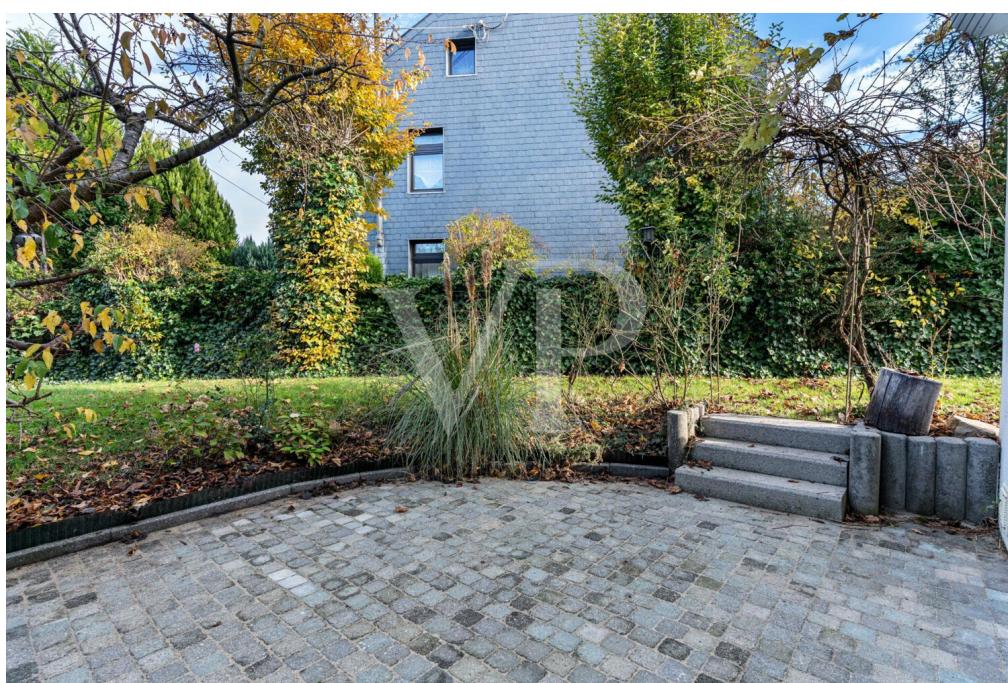
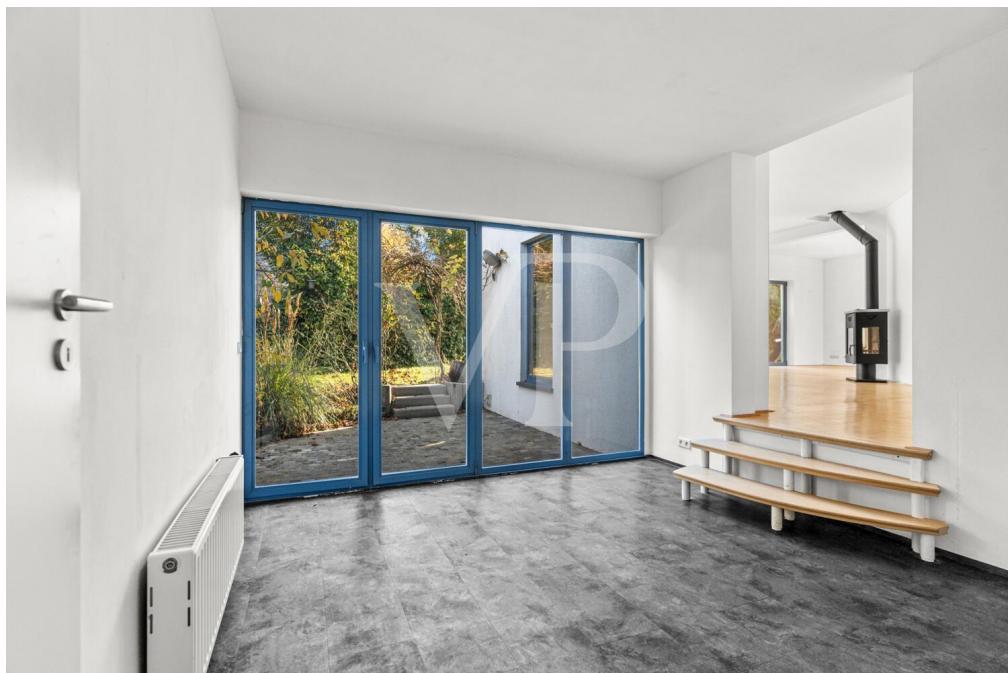
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



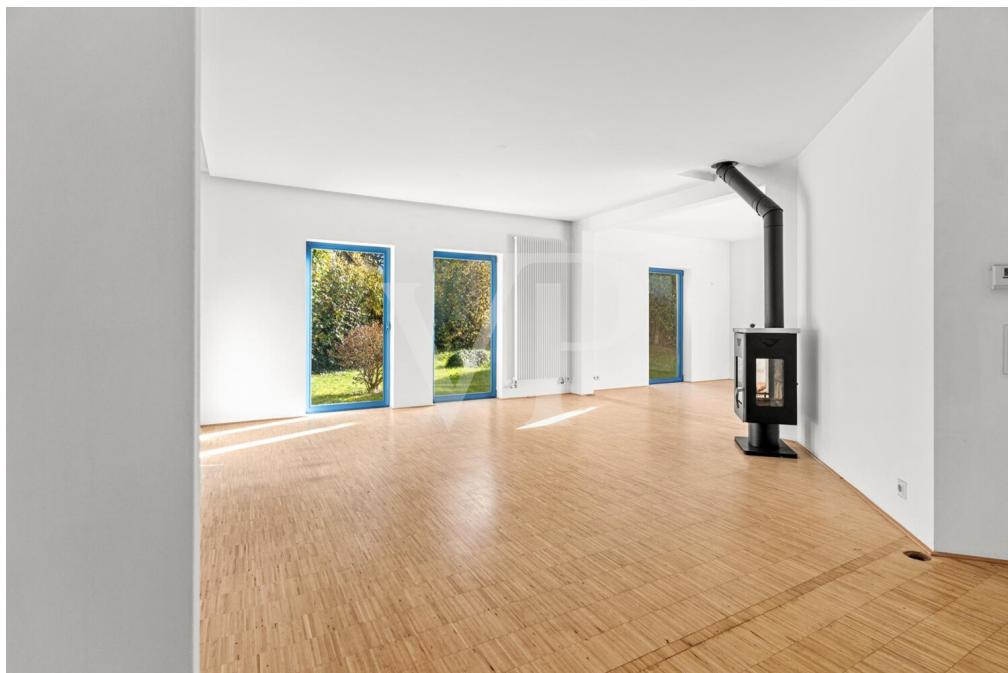
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



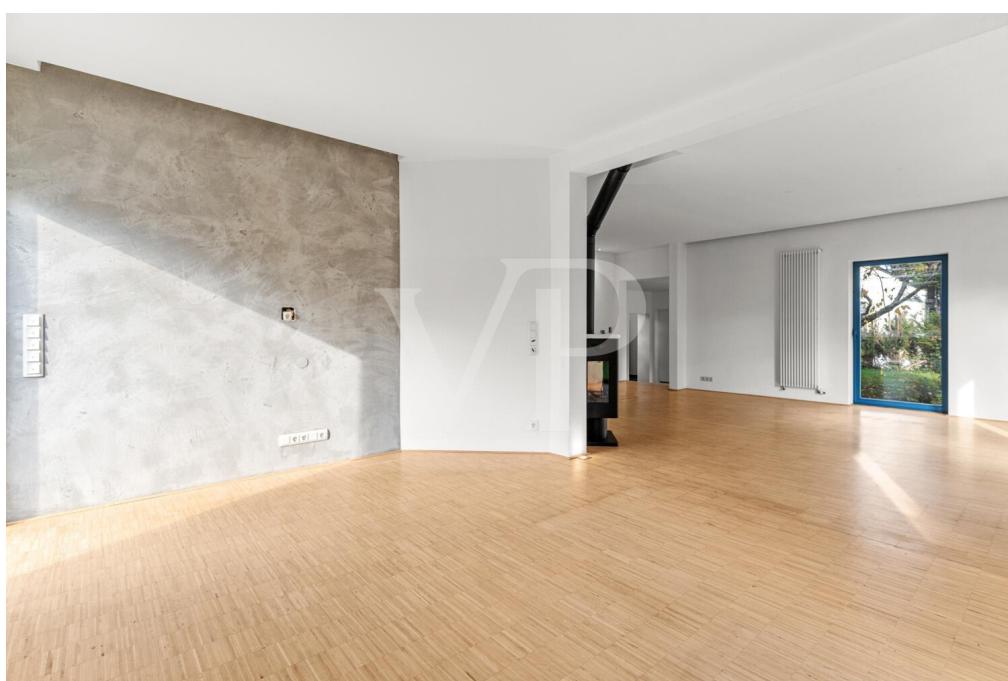
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



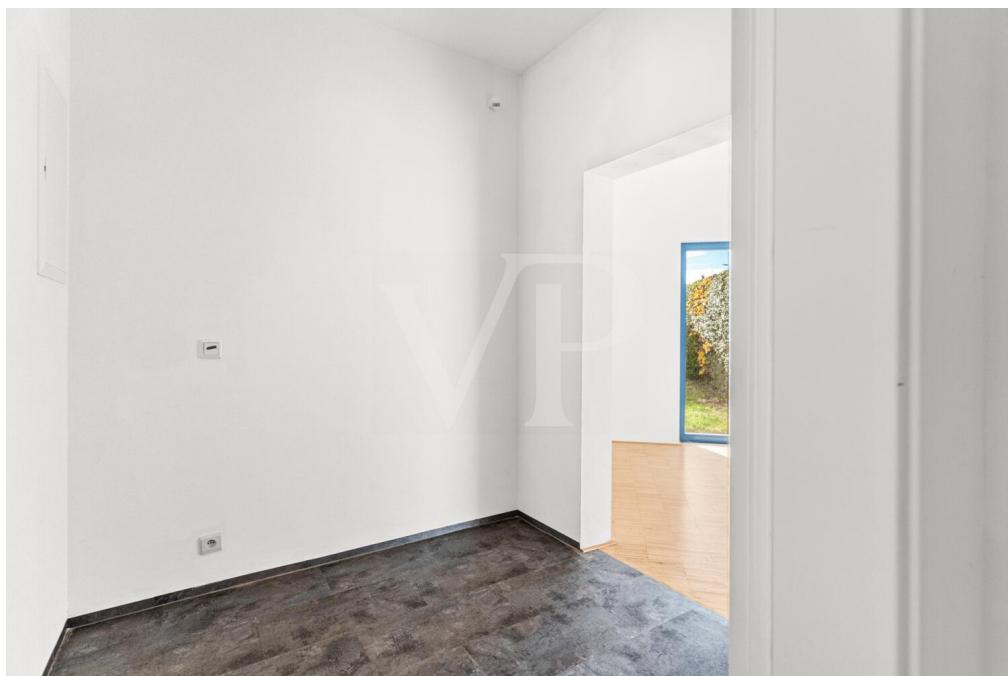
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



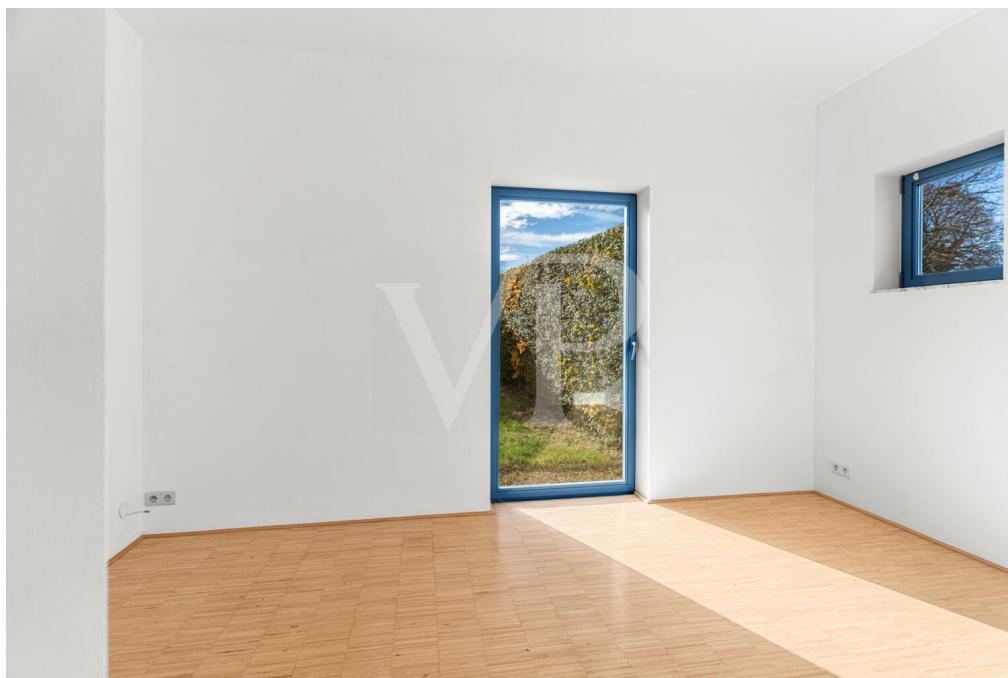
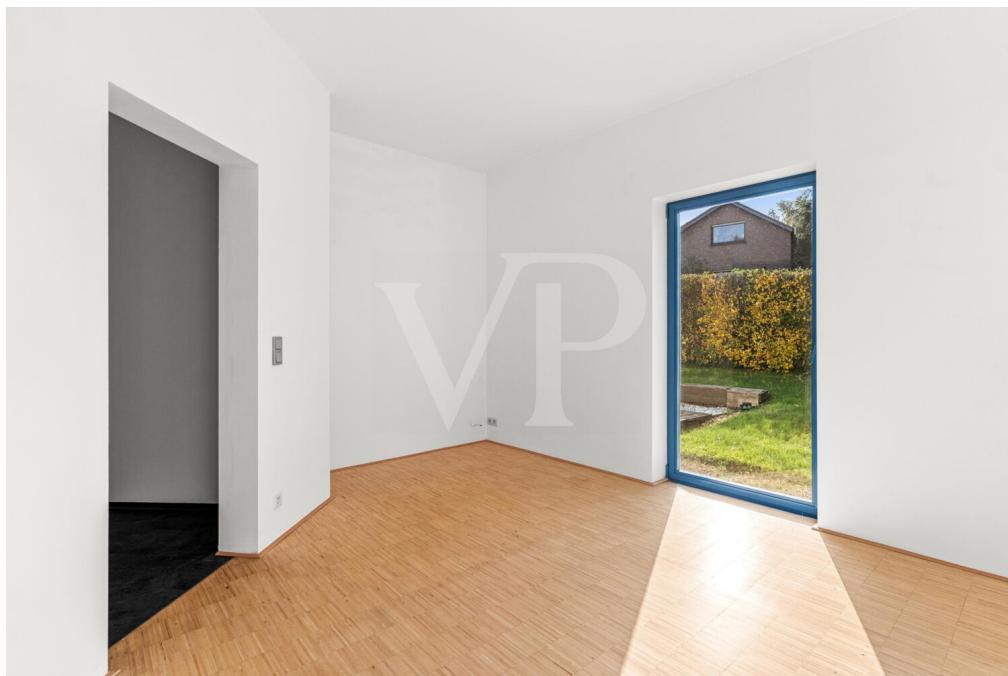
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



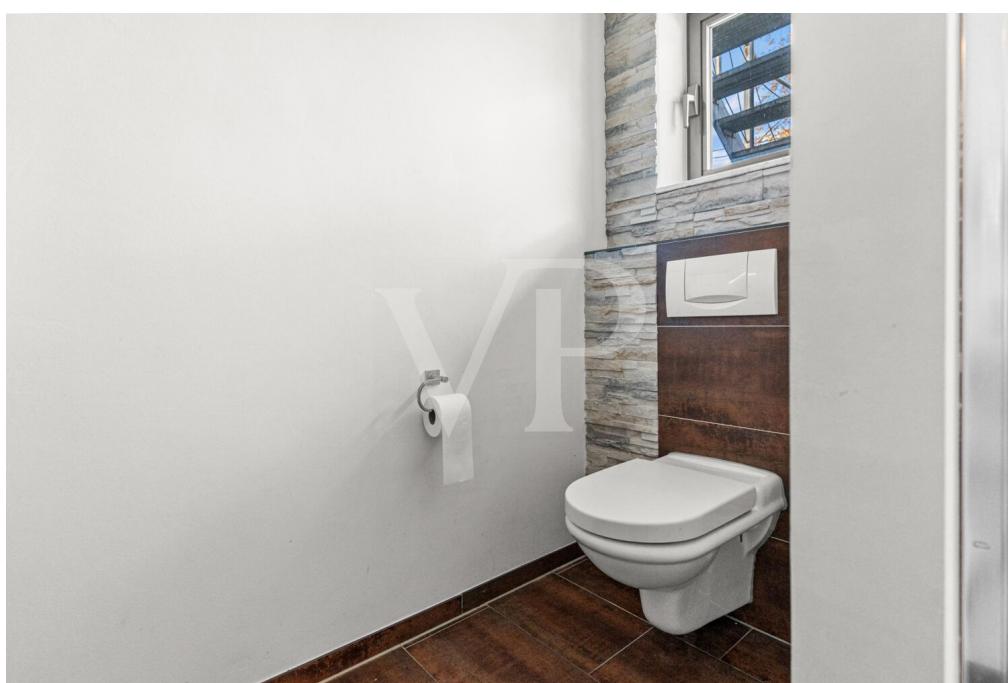
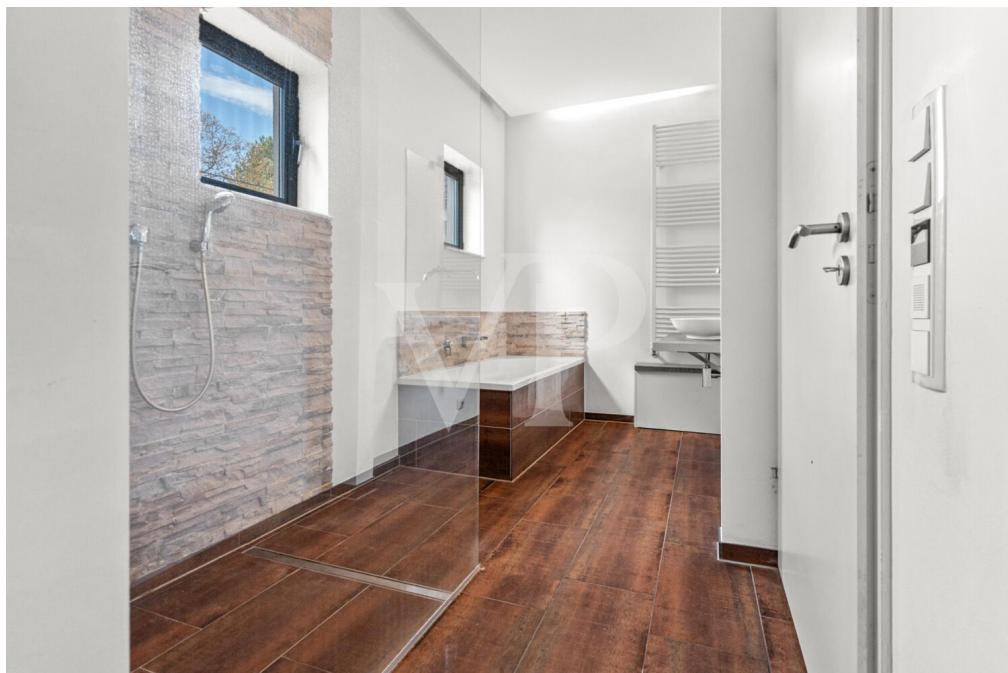
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



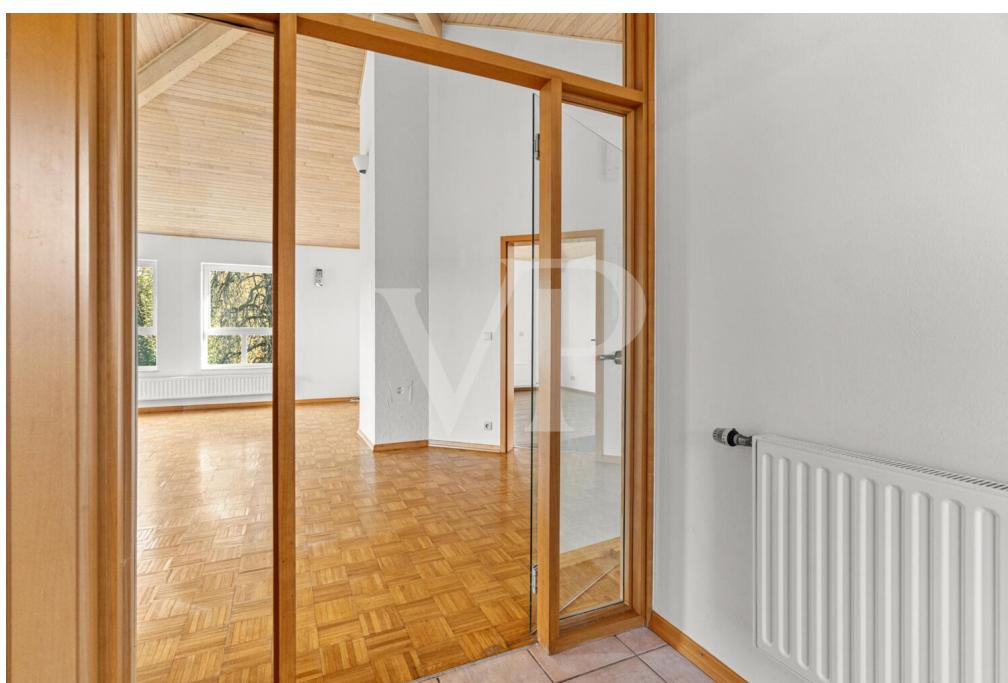
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Herkenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



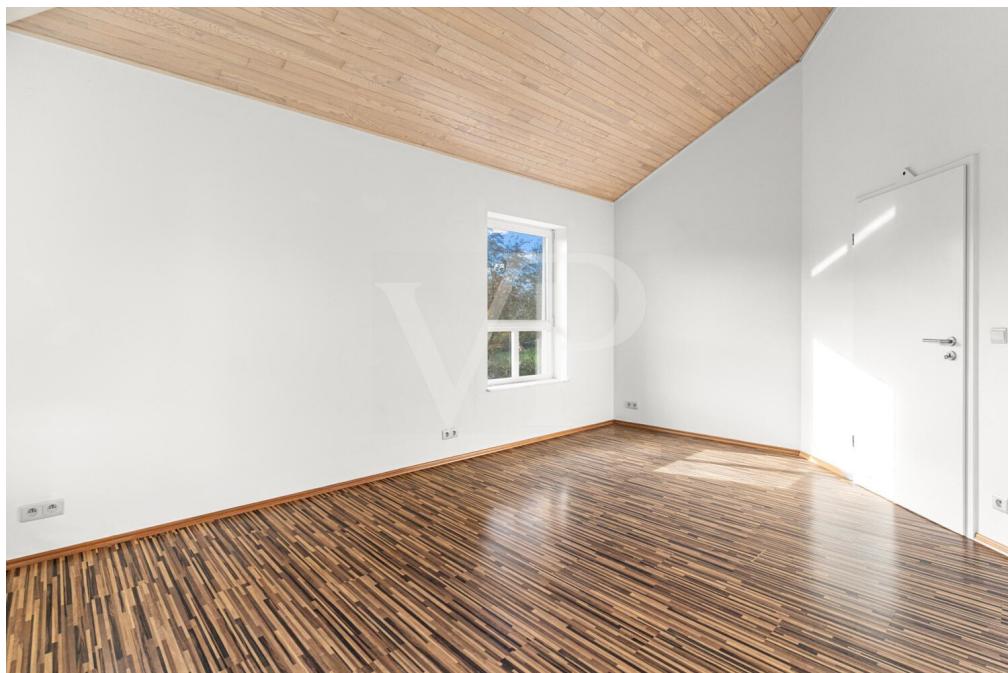
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



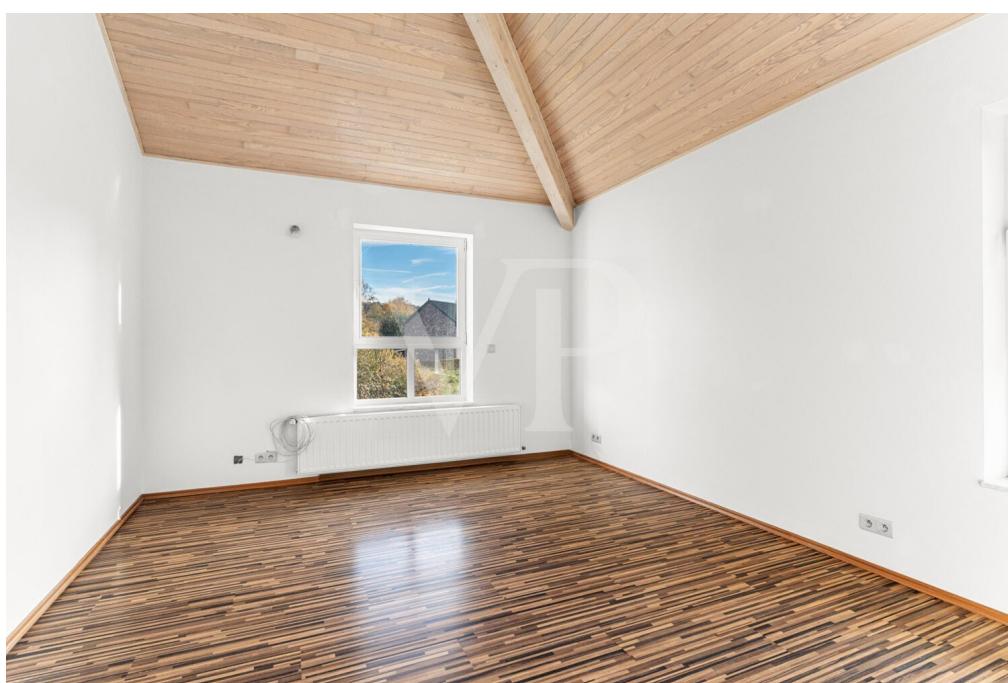
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



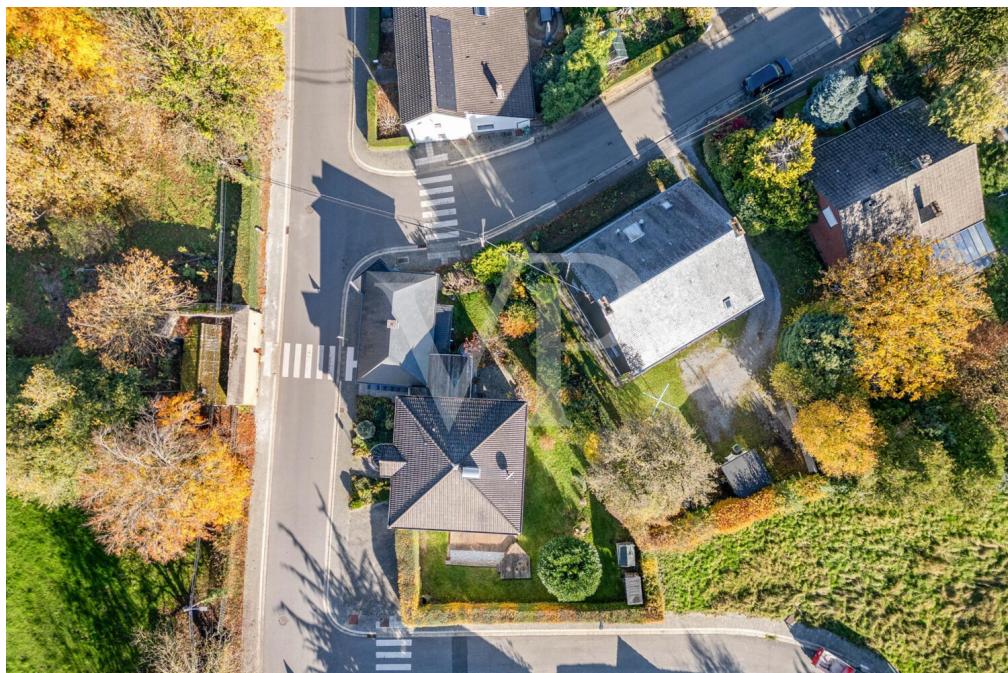
Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Una prima impressione

Situata in una zona residenziale centrale ma tranquilla di Hergenrath, questa casa bifamiliare dal design moderno si presenta come un interessante immobile da investimento o un progetto abitativo multigenerazionale. L'immobile colpisce per le sue linee architettoniche pulite, la generosa distribuzione degli spazi, le luminose zone giorno e gli spazi esterni ben curati. L'unità più grande al piano terra, con circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, accoglie con un'accogliente ingresso e un'ampia zona giorno e pranzo con camino, ampie finestre, pavimenti in parquet e accesso diretto alla terrazza e al giardino. Tre stanze ben proporzionate offrono una varietà di utilizzi: ideali per famiglie, uffici domestici o per intrattenere gli ospiti. Un bagno moderno con luce naturale e funzionali locali di servizio completano la zona giorno. Il giardino privato offre ulteriore spazio esterno. La seconda unità di 75 m<sup>2</sup> al primo piano dispone di tre stanze, un elegante bagno e una luminosa zona giorno con soffitti alti. Un punto di forza particolare è l'ampia terrazza sul tetto, che offre uno spazio esterno riparato con una splendida vista sulla foresta di Aquisgrana, perfetto per il relax e il divertimento. Questa proprietà offre una flessibilità rara: che si tratti di uso personale, di residenza multigenerazionale o di affitto sicuro, entrambe le unità abitative possono essere progettate e utilizzate individualmente. Inoltre, gli acquirenti beneficiano di un immobile ben tenuto e pronto per essere abitato, in una regione di confine in rapida crescita, con un'elevata qualità della vita e un apprezzamento stabile del valore.

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Dettagli dei servizi

- 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)

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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

Codice oggetto: 25027034 - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## Partner di contatto

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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