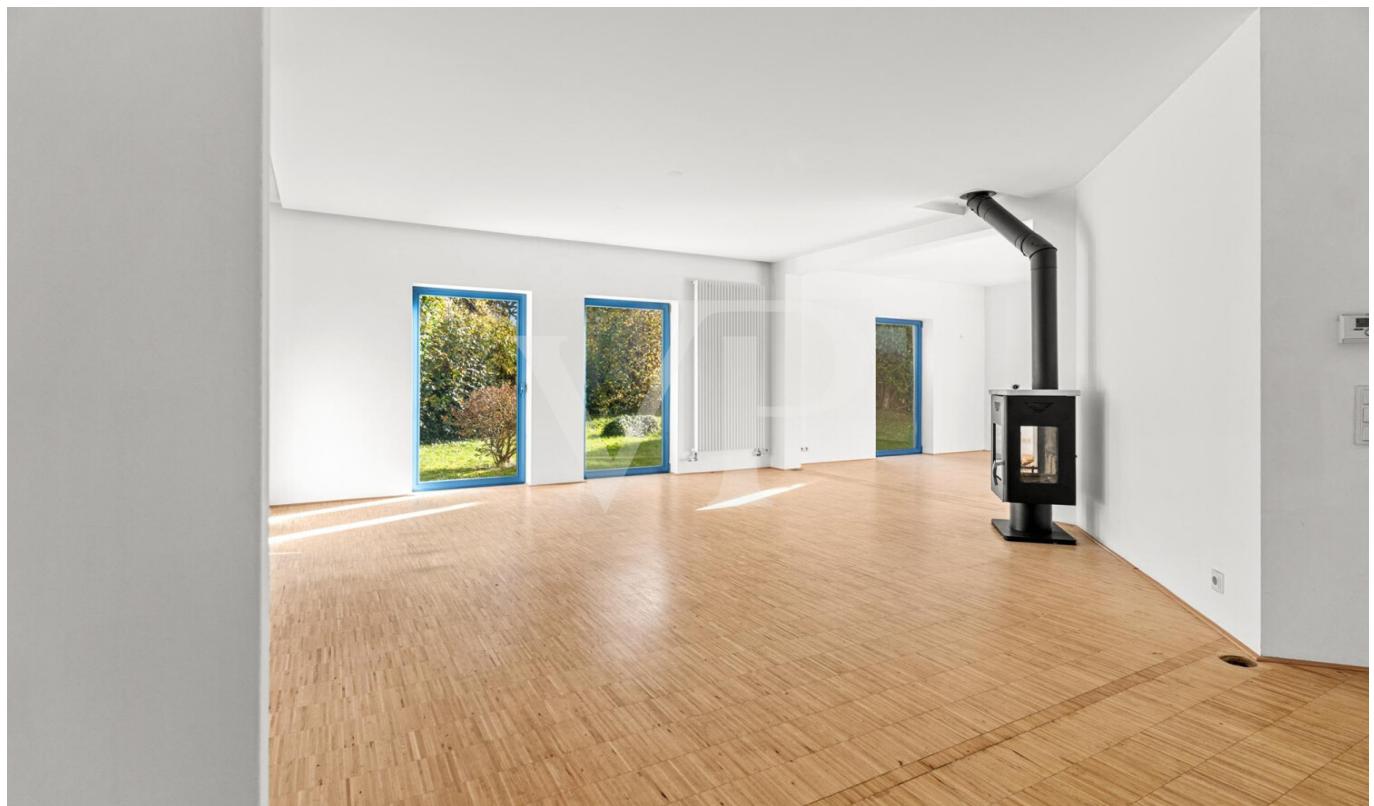


Hergenrath – Lüttich [Liège]

# Grazioso appartamento al piano terra con una splendida area giardino in una posizione tranquilla a Hergenrath - Belgio

*Codice oggetto: 25027034E*



**PREZZO D'ACQUISTO: 289.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027034E
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	289.500 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

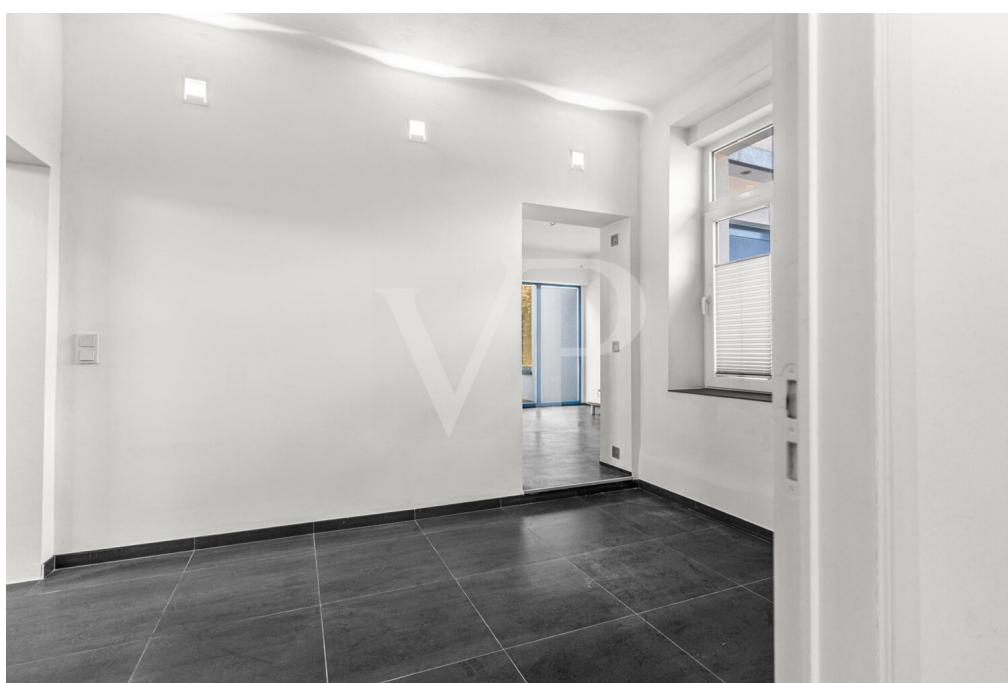
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## 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

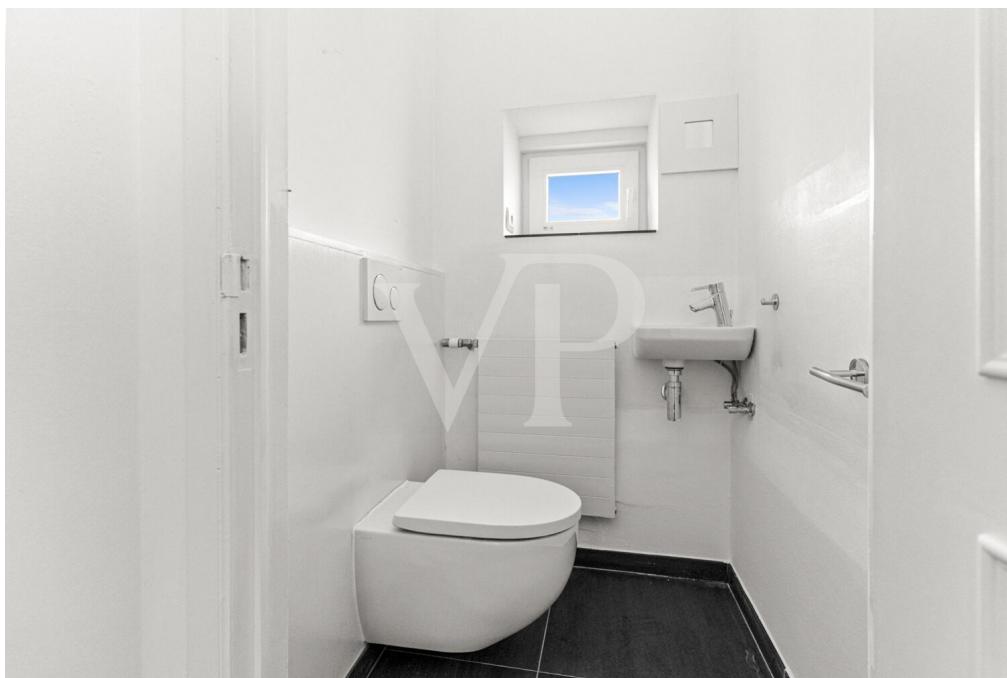
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



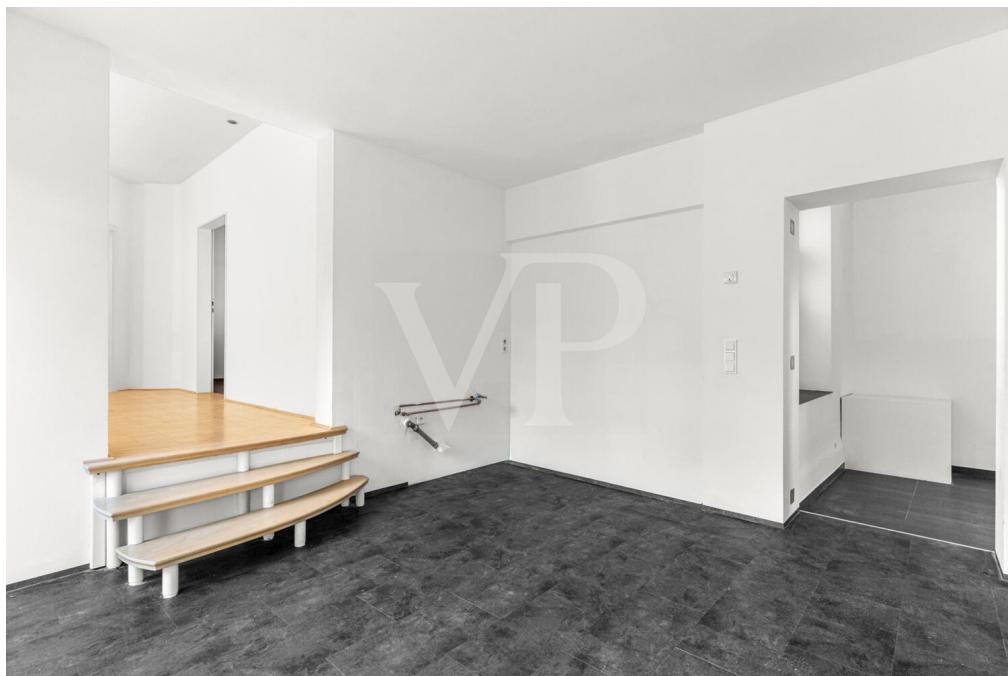
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



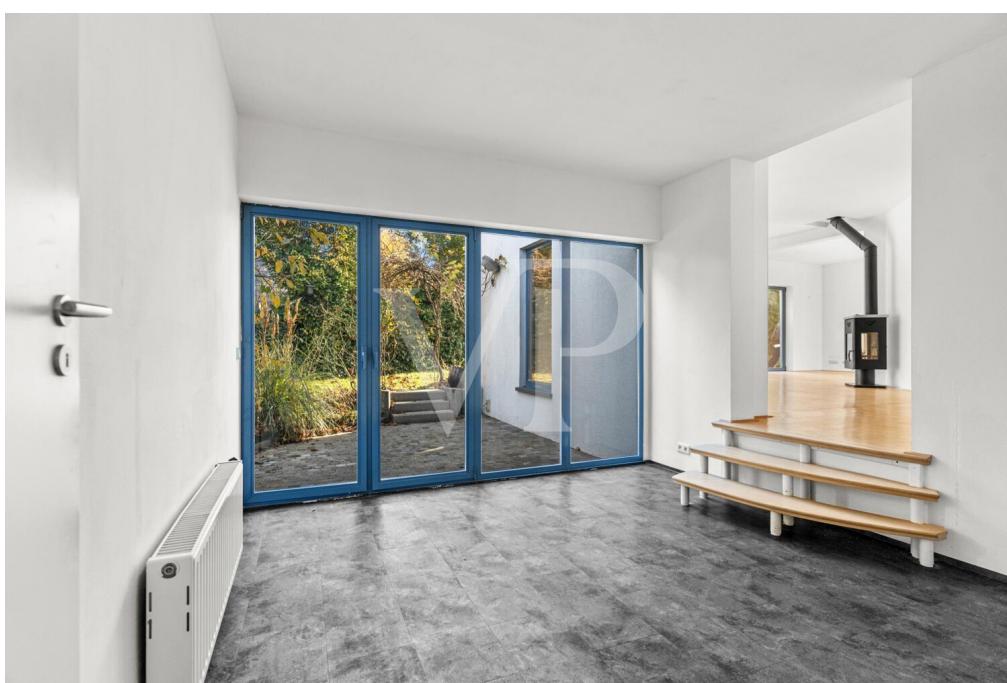
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



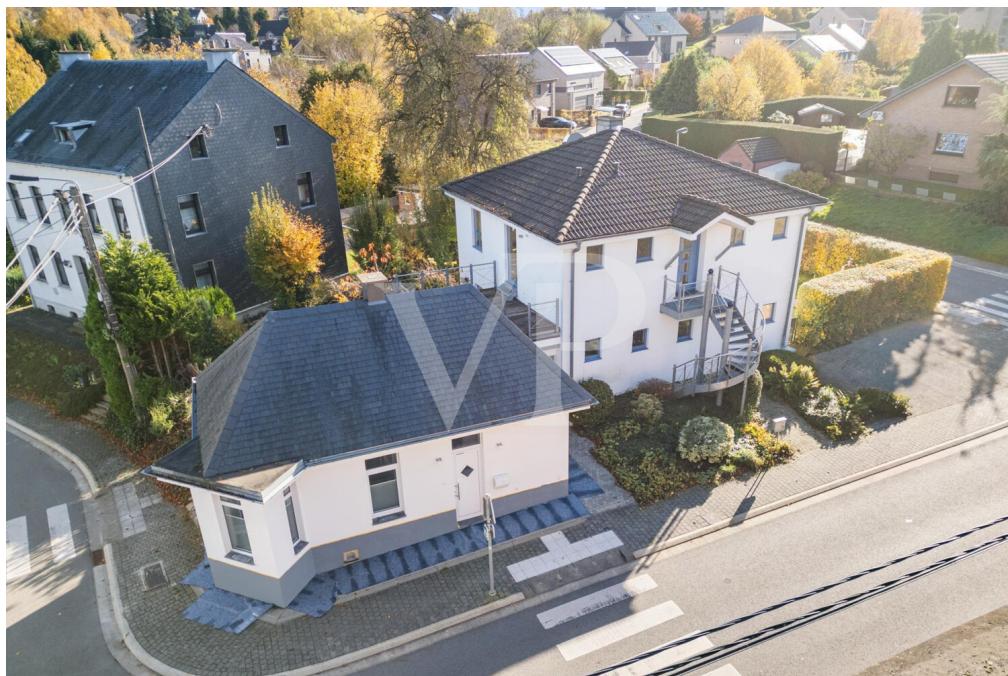
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



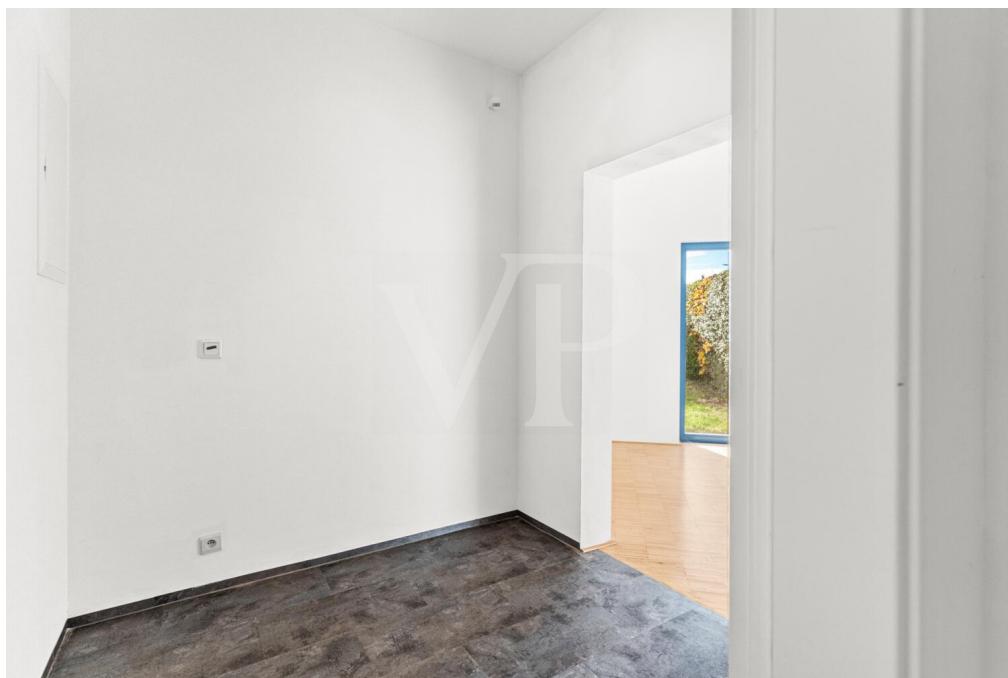
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



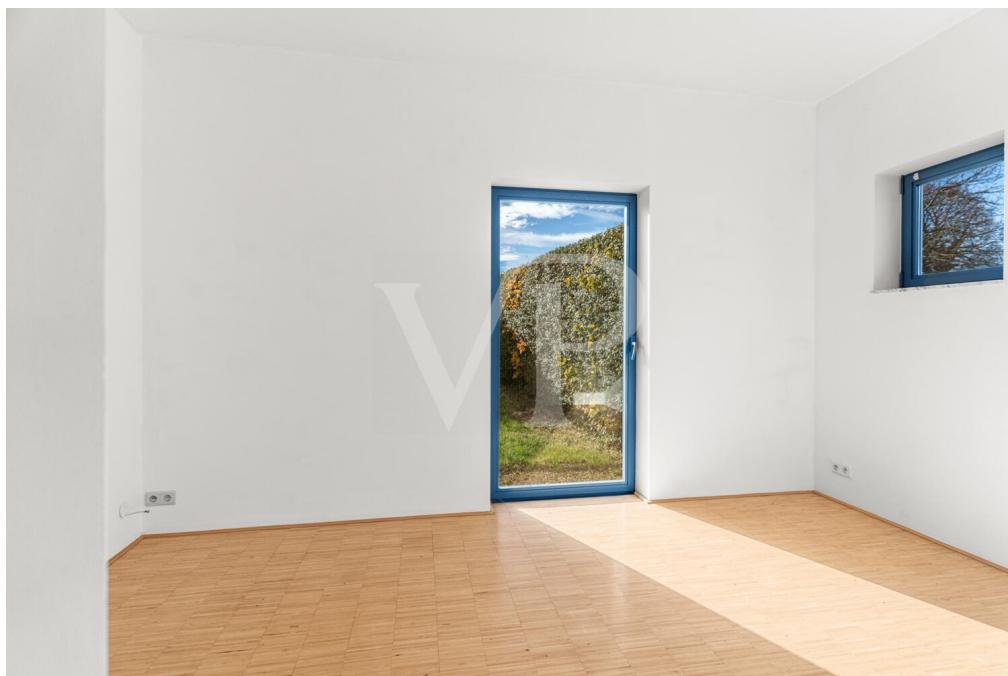
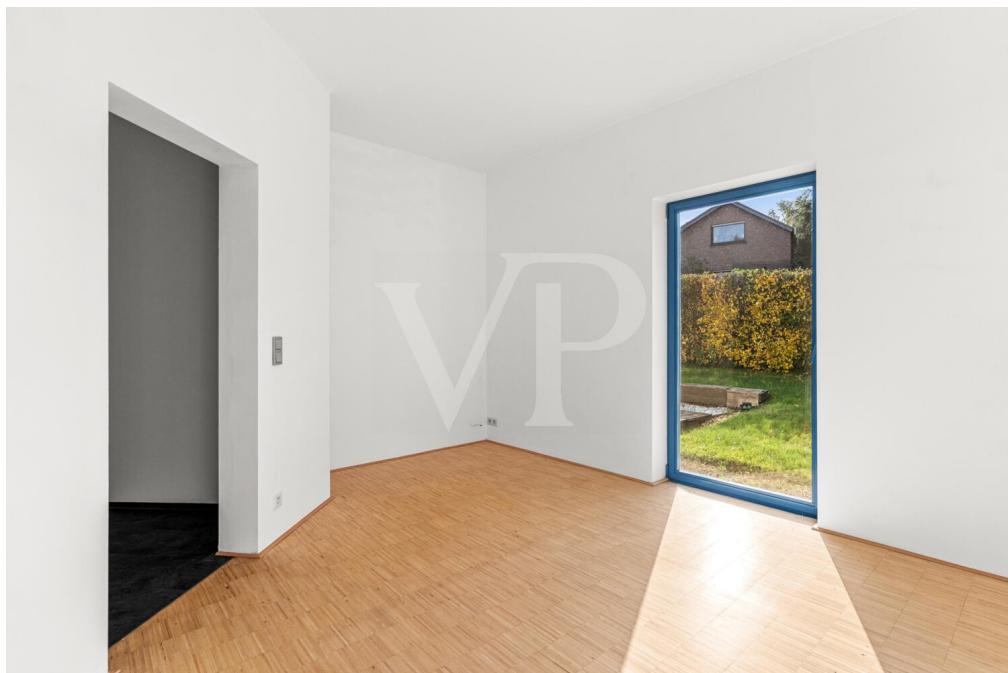
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



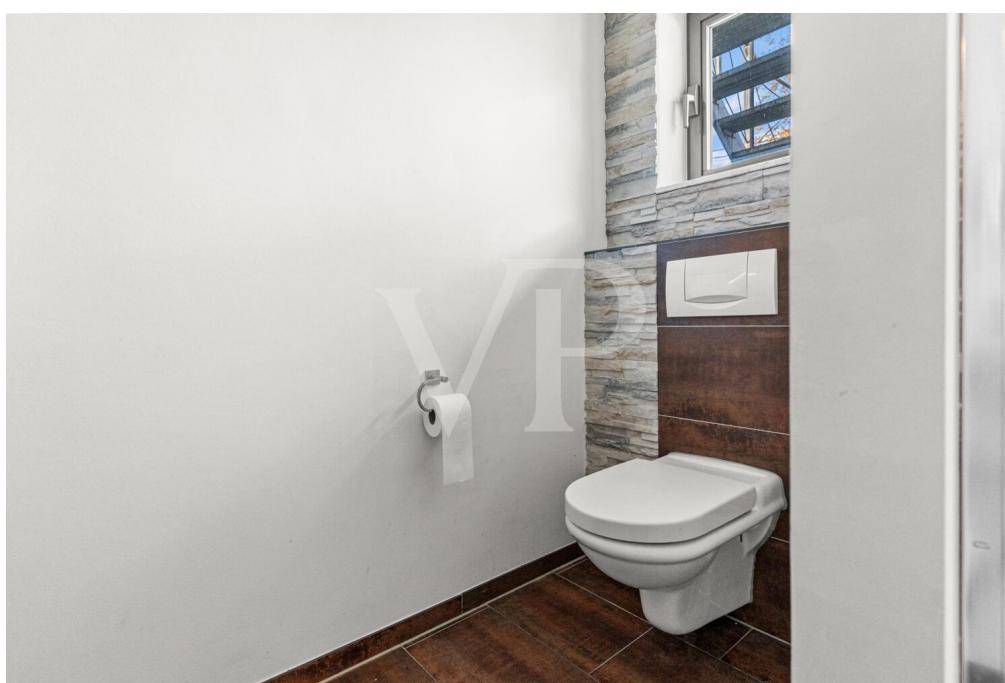
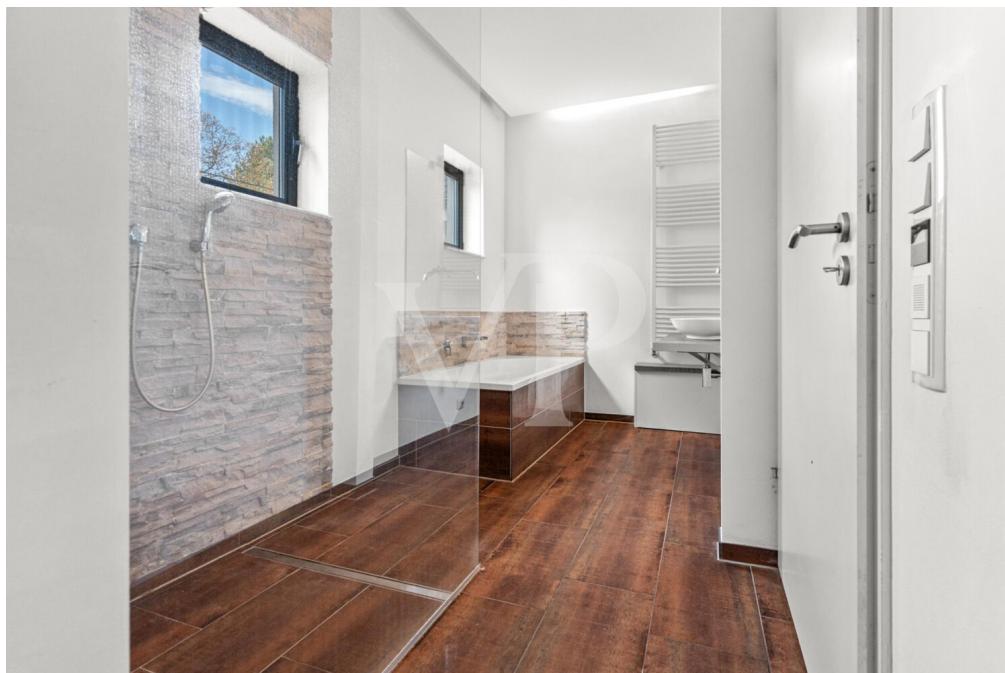
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



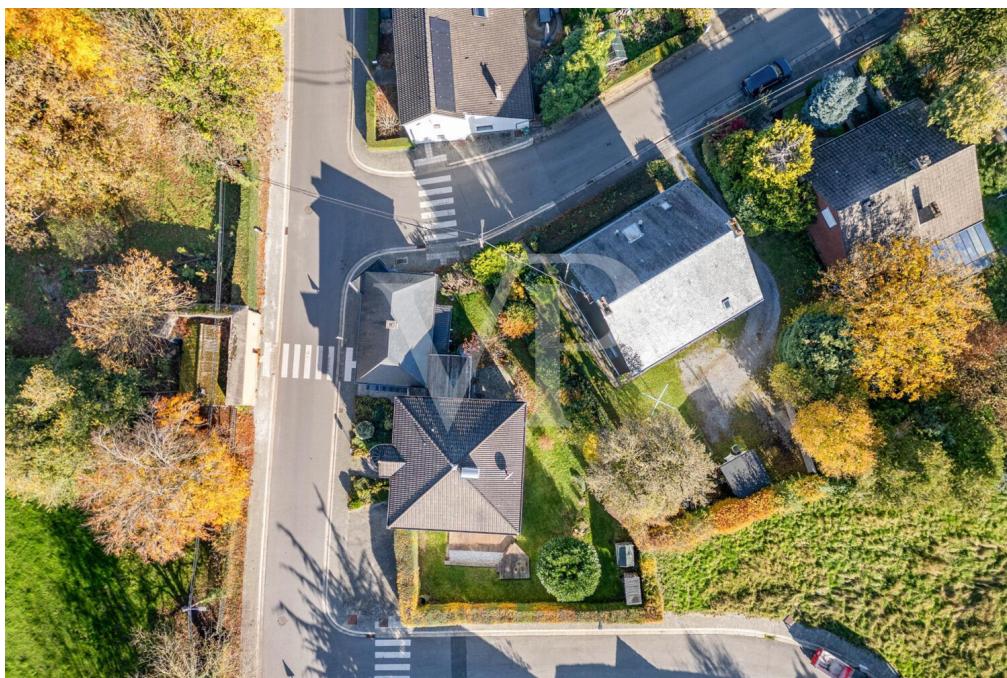
Codice oggetto: 25027034E - 4728 Hergenrath – Lüttich [Liège]

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## La proprietà



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

## Una prima impressione

Situato in una zona residenziale centrale ma tranquilla di Hergenrath, questo spazioso e moderno appartamento al piano terra si presenta come la casa ideale per famiglie, coppie o singoli esigenti. L'appartamento colpisce per le sue linee architettoniche pulite, la planimetria ben progettata, le luminose zone giorno e un giardino adiacente ben curato. Con circa 125 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, l'unità vi accoglie con un accogliente ingresso e un'ampia zona giorno e pranzo con camino, pavimenti in parquet e ampie finestre. L'accesso diretto alla terrazza e al giardino privato crea un'armoniosa connessione tra interno ed esterno, invitandovi a rilassarvi, giocare o semplicemente godervi la vita all'aria aperta. Tre stanze ben proporzionate offrono una varietà di utilizzi: come camere da letto, camerette, ufficio o camere per gli ospiti. Un bagno moderno con luce naturale e pratici locali di servizio offrono ulteriore comfort e funzionalità per la vita quotidiana. Il giardino privato completa l'offerta e offre un prezioso spazio esterno, ideale per famiglie, appassionati di giardinaggio o amanti degli animali. Questo appartamento al piano terra coniuga un piacevole ambiente abitativo con una posizione tranquilla e finiture di alta qualità: una casa ideale con un valore che si mantiene a lungo termine in una regione di confine in rapida crescita.

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

## Dettagli dei servizi

- großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m<sup>2</sup> 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

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

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25027034E - 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: 25027034E - 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)