

Kelmis Hergenrath – Südviertel

Exklusives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

Número da propriedade: 22027055



PREÇO DE COMPRA: 1.100.000 EUR • ÁREA: ca. 360 m² • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 874 m²

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Numa vista geral

Número da propriedade	22027055	Preço de compra	1.100.000 EUR
Área	ca. 360 m ²	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2021
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	12	Área útil	ca. 132 m ²
Quartos	6	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	3		
Ano de construção	2017		
Tipo de estacionamento	5 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	LUFTWP	Procura final de energia	28.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	10.11.2027	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



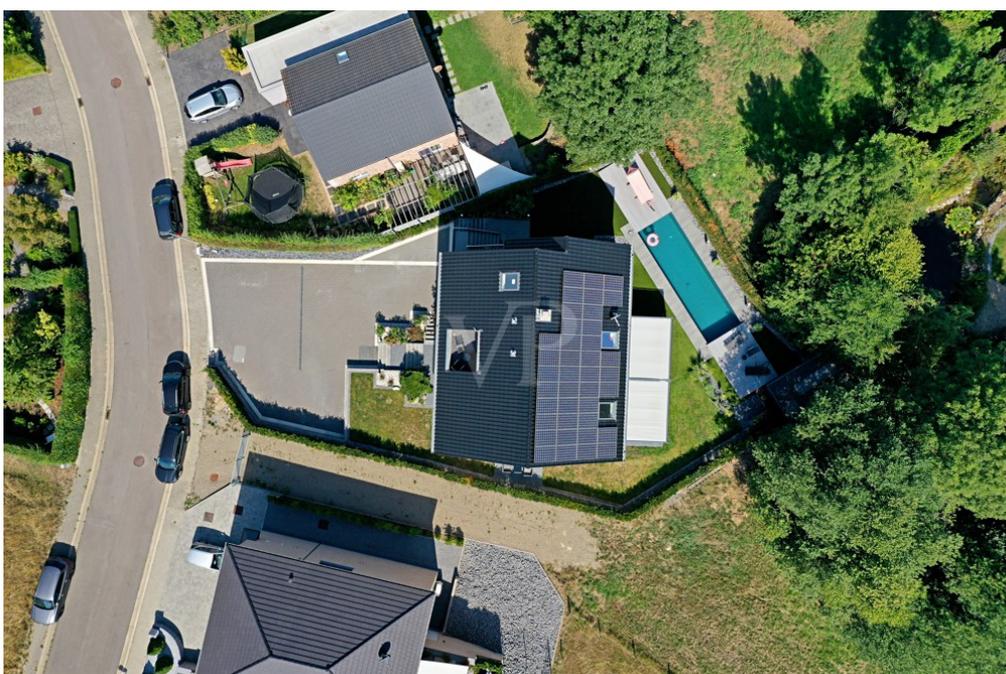
Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



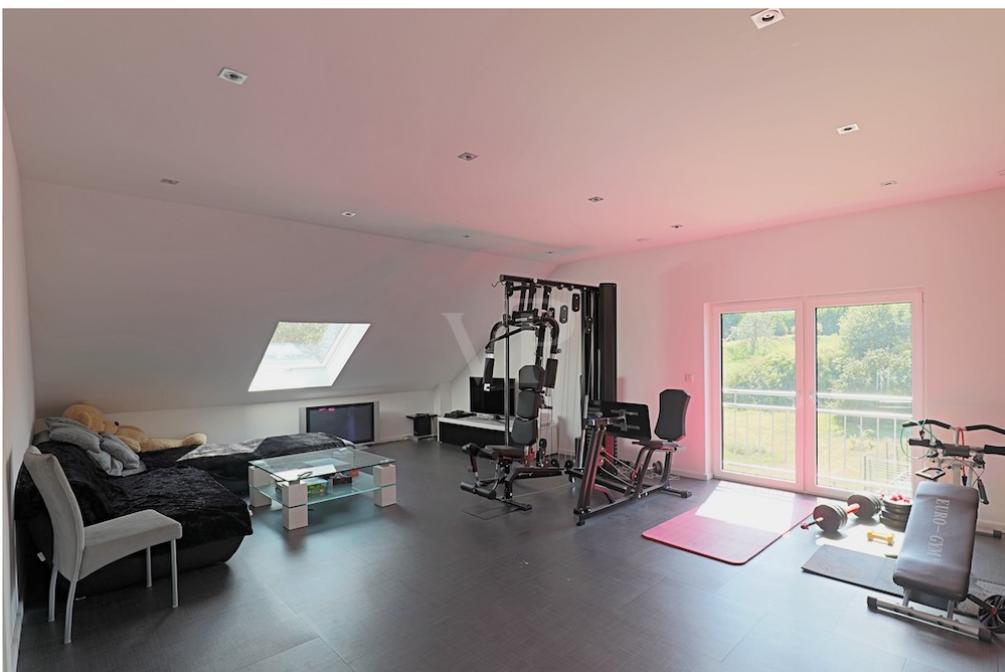
Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



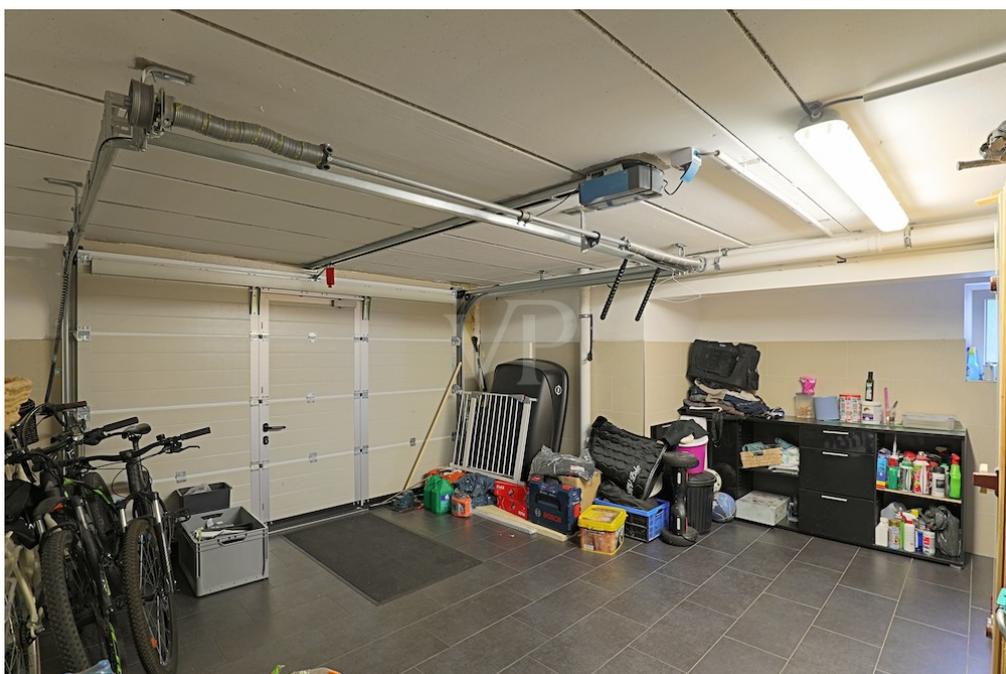
Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

O imóvel



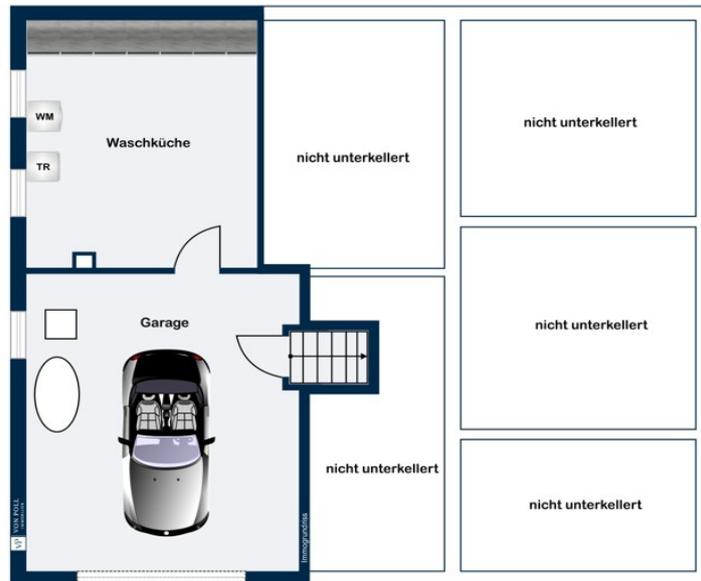
Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

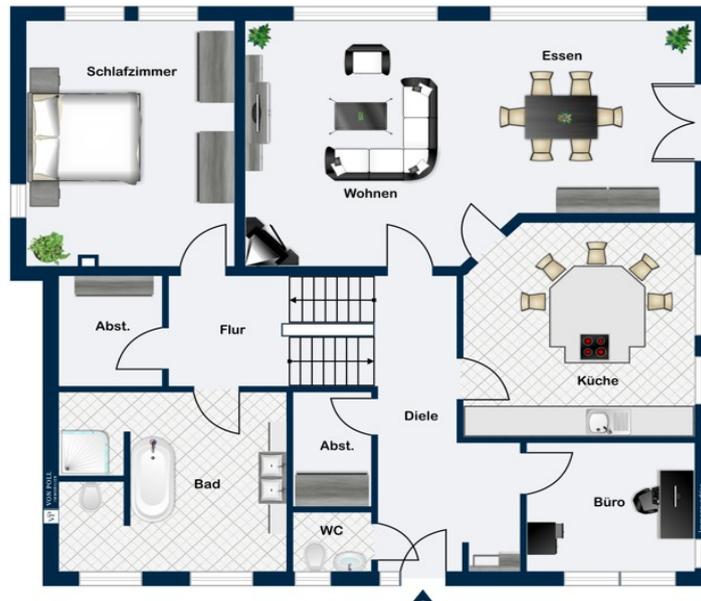
O imóvel

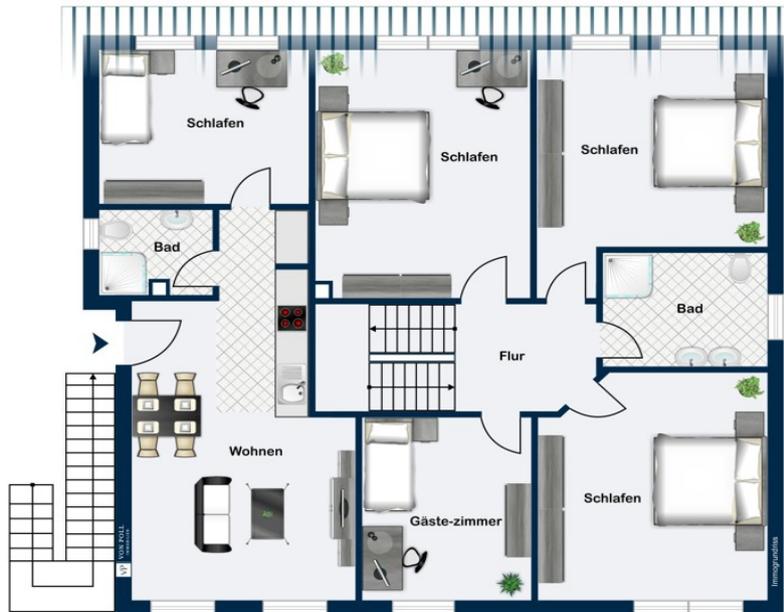


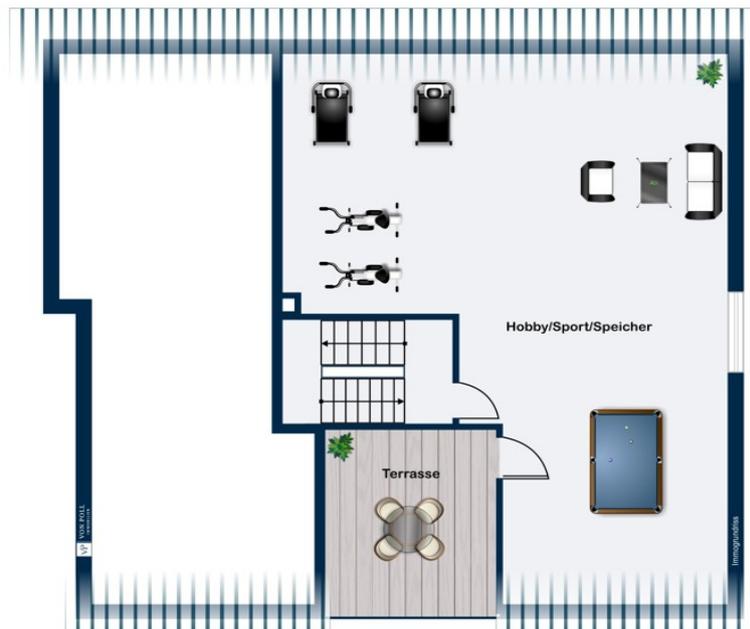
Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Outras informações

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.

Número da propriedade: 22027055 - 4728 Kelmis Hergenrath – Südviertel

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com