



Objektnummer LI2025-5

**Hergenrath - Ruhig gelegene Dachgeschosswohnung in Hergenrath - DG rechts**

**Eckdaten**

**Kaufpreis** 155.000,00 €

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>87,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>09.06.2031</b>
<b>Mit Warmwasser</b>	<b>1</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>323.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>OEL</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Die Eigentumswohnung befindet sich im wunderschönen Hergenrath in unmittelbarer Nähe zur deutsch-belgischen Grenze und bietet Ihnen eine Vielfalt an Vorzügen.*

*Neben der ländlichen Umgebung mit zahlreichen Wandermöglichkeiten wie z.B. das Dreiländereck, das Eyneburger Schlossgut, dem Casino-Weiher, bietet Ihnen die Lage der Wohnung weitere Vorteile:*

*Hergenrath ist ein zentraler Verbindungspunkt zwischen Kelmis, Eynatten und Eupen.*

*Bushaltestellen liegen in unmittelbarer Nähe mit einer Verbindung von Eupen bis nach Vaals*

*Ein großer Kinderspielplatz befindet sich direkt um die Ecke.*

## **Objektbeschreibung**

*Wohnungspaket - Verkauf ! Derzeit werden alle 4 Wohnungen in dieser Immobilie verkauft. Sprechen Sie uns an, um gemeinsam alle Details zu jeder Wohnung zu besprechen.*

*Hergenrath ist bekannt für seine ruhige und natürliche Umgebung und seine Nähe zur belgisch-deutschen Grenze.*

*Eine Metzgerei, eine Bäckerei, eine Apotheke, verschiedene Geschäfte, Schulen und Freizeitaktivitäten sind leicht zu erreichen.*

*Nutzen Sie das hervorragende Verkehrsnetz, das Sie schnell in die nahegelegenen Städte Eupen, Aachen oder Lüttich bringt.*

*Die ca. 87m<sup>2</sup> große Wohnung ist in ein geräumiges Wohn- und Esszimmer, eine separate Küche, ein großes und ein kleines Schlafzimmer, einen Abstellraum, ein Gäste-WC und ein Badezimmer, mit Badewanne und Dusche, aufgeteilt.*

*Ein privater Keller, eine Einzelgarage, ein Außenparkplatz und die Gemeinschaftswaschküche stehen den Bewohnern zur Verfügung.*

*Dank der optimalen Grundrissgestaltung, der vielen großen Fenster und des schönen Panoramablicks eignet sich die Wohnung sowohl als Investitionsobjekt als auch für die Eigennutzung.*

*Der Verbrauch der zentralen Ölzentralheizung wird mit Hilfe von Zwischenzählern abgerechnet.*

*Email*  
luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

**Ausstattung**

*/ 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*/ Süd-West Ausrichtung*

*/ Garage*

*/ separate Kellerräume zu jeder Wohnung*

*/ beste Lage am Aachener Wald*

*/ gut geschnitten*

*/ große Fensterfronten*

**Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Weitergabe dieses Exposé's an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





## **Luxen Immobilien**

**Ihr Partner für Immobilien in der Euregio**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)