



Objektnummer LI2025-85

## Hergenrath - Einfamilienhaus

### Eckdaten

**Kaufpreis**

**448.000,00 €**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>140,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>793,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Gültig bis</b>	<b>23.03.2033</b>
<b>Energieträger</b>	<b>OEL</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</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**

*Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Hergenrath, einem Ortsteil der Gemeinde Kelmis in der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens. Die Straße Schievenhövel ist eine wenig befahrene Sackgasse und bietet ein besonders familienfreundliches und naturnahes Wohnumfeld.*

*Dank der Nähe zur deutschen Grenze ist das Stadtzentrum von Aachen in nur wenigen Autominuten bequem erreichbar. Auch die Autobahnauffahrt zur E40 liegt in kurzer Entfernung und sorgt für eine hervorragende überregionale Anbindung Richtung Lüttich, Eupen und Aachen. Die Bahnhaltestelle Hergenrath bietet zudem eine direkte Anbindung an das Bahnnetz – ideal für Pendler.*

*Die grüne Umgebung mit Wald- und Wiesenflächen lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung direkt vor der Haustür ein. Wer ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit zur Stadt sucht, findet hier die perfekte Balance.*

## **Objektbeschreibung**

*In einer ruhigen Sackgasse im Hergenrather Ortsteil Schievenhövel präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 auf einem ca. 793 m<sup>2</sup> großen, sonnigen Grundstück. Der charmante Landhausstil, eine durchdachte Raumaufteilung und der grüne Garten schaffen ein wohnliches Ambiente – ergänzt durch eine gute Anbindung an die Lütticher Straße mit schneller Erreichbarkeit von Aachen.*

*Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn-Essbereich mit halb offener Küche und Zugang zur Terrasse, ein großes Schlafzimmer, zwei flexibel nutzbare Zimmer sowie ein modernes Bad mit Dusche und Wanne (2019 erneuert). Im Dachgeschoss liegen zwei weitere Schlafzimmer und ein zusätzliches Duschbad.*

*Der voll unterkellerte Bereich bietet neben viel Stauraum eine integrierte Garage, Waschküche, Sauna und Werkbereich. Elektrische Rollläden an allen Fenstern erhöhen den Komfort. Der liebevoll angelegte Garten mit geschützten Rückzugsorten rundet das Gesamtbild ab – ideal für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

*/ Freistehendes Einfamilienhaus (Baujahr 1983)*

*/ Grundstücksfläche: ca. 793 m<sup>2</sup>*

*/ Gute Anbindung an Aachen & E40*

*/ Viele bodentiefe Fenster mit Gartenblick*

*/ 4 Schlafzimmer & 2 Badezimmer*

*/ Gäste-WC im Eingangsbereich*

*/ Elektrische Rollläden an allen Fenstern*

*/ VOLL unterkellert (Garage, Waschküche, Saunaraum, Werkbankecke)*

## **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 Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

### **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](#)