Kelmis – Lüttich [Liège]

Stilvolles Anwesen mit Garten und Doppelgarage im Herzen von Kelmis

Objektnummer: 26027371



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 387 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1873 m²

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Auf einen Blick

Objektnummer	26027371
Wohnfläche	ca. 387 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1904

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 95 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	09.03.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1901

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

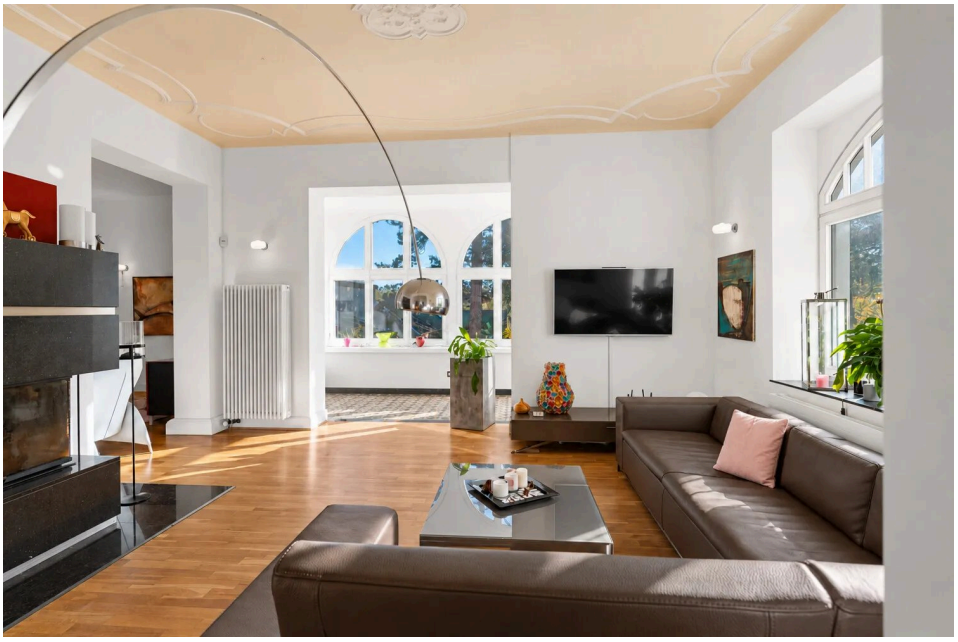
Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

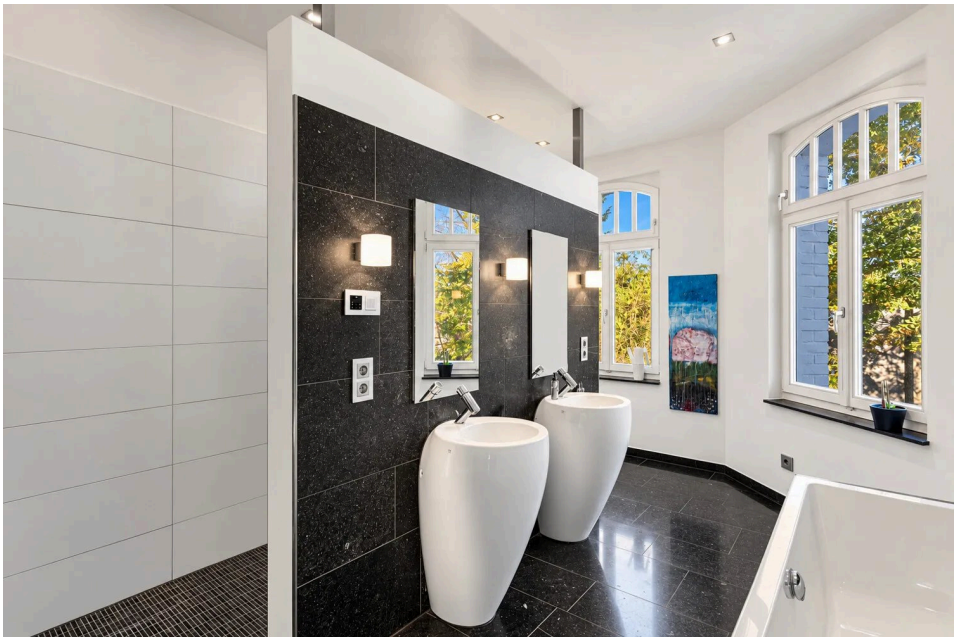
Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

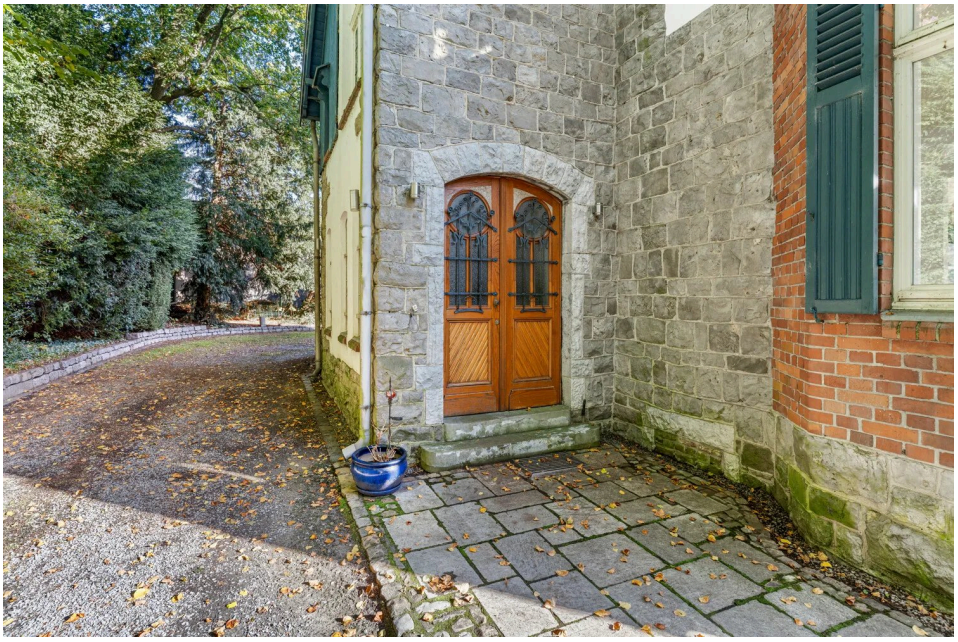
Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Die Immobilie





Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Ein erster Eindruck

Kelmis - Historischer Charme von 1904 trifft zeitgemäßen Wohnkomfort

Eingebettet in viel Grün und vor Blicken geschützt, entfaltet dieses Anwesen eine unverwechselbare architektonische Präsenz. Naturstein, Backstein, Rundbogenfenster und eine Dachlandschaft mit markantem Türmchen prägen sein Erscheinungsbild. Über eine 80 Meter lange private Zufahrt erreichbar, verbindet das Haus in der Maxstraße 3 in Kelmis eine zurückversetzte Lage mit der Nähe zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

CODIA & Von Poll laden Sie ein, eine Immobilie zu entdecken, deren historischer Charakter bei der umfassenden Sanierung im Jahr 2012 bewusst bewahrt wurde.

Geschichte, die in der Architektur sichtbar bleibt

Das Haus wurde um 1904 für die Familie Bruch errichtet, die mit der Kelmiser Tuchindustrie verbunden war. Sein Reiz lässt sich nicht allein in Quadratmetern ausdrücken. Unterschiedliche Fassadenmaterialien, die gegliederte Dachlandschaft und die übereinanderliegenden Wintergärten geben dem Gebäude eine eigene Handschrift.

Die Sanierung respektierte diesen Charakter und ergänzte ihn um zeitgemäße Haustechnik. Hochwertige Holzfenster mit Doppelverglasung, historisches Kirchenglasfenster und Eichenböden fügen sich in das Gesamtbild ein und unterstreichen die Atmosphäre des Hauses.

Raum für gemeinsame Zeit und persönliche Rückzugsorte

Die Immobilie bietet rund 387 m² Innenfläche ohne Keller, verteilt auf das Erdgeschoss und die beiden darüberliegenden Ebenen.

Im Erdgeschoss schaffen die verschiedenen Wohnbereiche Platz für unterschiedliche Bedürfnisse. Zum etwa 23 m² großen Esszimmer kommen zwei Wohnräume mit rund 20 und 25 m² hinzu. So lassen sich Familie und Gäste zusammenbringen, während zugleich separate Bereiche zum Lesen, Unterhalten oder Entspannen erhalten bleiben.

Die knapp 24 m² große Küche bietet großzügigen Raum für den Alltag. Der Wintergarten ergänzt die Wohnbereiche um einen weiteren Aufenthaltsraum, dessen große Fenster wesentlich zum Charakter des Hauses beitragen. Ein Badezimmer, ein separates WC, ein Abstellraum und ein etwa 13 m² großes Atelier vervollständigen diese Ebene. Letzteres bietet beispielsweise Platz für kreative Tätigkeiten oder ein

persönliches Projekt.

Großzügige Räume auf den oberen Etagen

Das erste Obergeschoss umfasst vier Schlafzimmer mit Größen von etwa 15,5 bis 24,7 m², ein über 15 m² großes Badezimmer, einen Abstellraum und einen zweiten Wintergarten. Die Zimmer bieten ausreichend Platz, um neben dem Schlafbereich auch persönliche Rückzugsorte einzurichten.

Im Dachgeschoss befinden sich ein etwa 22 m² großes Schlafzimmer, ein rund 23 m² großer Raum zur Nutzung als Arbeits- oder zusätzliches Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Badezimmer. Diese Aufteilung eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für das Familienleben, die Unterbringung von Gästen oder das Arbeiten von zu Hause.

Die umfassende Sanierung im Jahr 2012 schloss auch die Haustechnik und die Dämmung ein. Das Haus verfügt über eine Innendämmung mit Silikatplatten, eine Dachdämmung aus Steinwolle und Holzfenster mit Doppelverglasung.

Die Elektroinstallation wurde 2012 erneuert, ist vorschriftsmäßig und verfügt über ein Bussystem. Auch die Pellet-Zentralheizung und die Solarthermieanlage stammen aus dieser Sanierung. Ein Holzofen sorgt an kühleren Tagen für zusätzliche Wärme und eine behagliche Atmosphäre. Die Immobilie verfügt über die PEB-Energieklasse C.

Ein Garten, der zum Haus gehört

Das 1.837 m² große Grundstück umfasst einen eingewachsenen Garten, dessen Bepflanzung zur Privatsphäre beiträgt. Rund um das historische Gebäude entsteht ein angenehmer Rahmen, um draußen zu verweilen, zu gärtnern oder den Wechsel der Jahreszeiten zu erleben.

Unter dem Haus stehen rund 95 m² Kellerfläche zur Verfügung. Hier befinden sich Waschraum, Vorrats- und Abstellräume, Pelletslager und Heizungsraum. Diese praktischen Nebenflächen entlasten die Wohngeschosse und schaffen Platz für die alltäglichen Dinge. Eine separate Garage für zwei Fahrzeuge ergänzt das Anwesen.

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die ausdrucksstarke historische Architektur ebenso schätzen wie Räume, die dem heutigen Alltag gerecht werden.

Codia Immo - vom IPI zugelassener Immobilienmakler in Belgien unter der Nummer 515.211

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Ausstattung und Details

- PEB-Energieklasse C
- Baujahr um 1904, umfassende Sanierung 2012 unter Erhalt der historischen Architektur
- Fassade aus Naturstein und Backstein, große Rundbogenfenster, Dachlandschaft mit markantem Türmchen
- Historisches Kirchenglasfenster im Treppenhaus
Eichenböden
- Hochwertige Holzfenster mit Doppelverglasung
Innendämmung mit Silikatplatten, Dachdämmung aus Steinwolle
- Elektroinstallation 2012 erneuert, vorschriftsmäßig, mit Bussystem
- Pellet-Zentralheizung und Solarthermieanlage (2012)
Holzofen
- Zwei übereinanderliegende Wintergärten
- 3 Badezimmer und ein separates WC
Ankleide im Dachgeschoss
- Ca. 95 m² Keller mit Waschraum, Vorrats- und Abstellräumen, Pelletslager und Heizungsraum
- Separate Doppelgarage
- Eingewachsener Garten auf 1.837 m² Grundstück
- Rund 80 m lange Privateinfahrt

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Alles zum Standort

Das Anwesen liegt in der Maxstraße 3 in Kelmis, im deutschsprachigen Osten Belgiens unmittelbar an der Grenze zu Deutschland und den Niederlanden. Eine rund 80 Meter lange Privateinfahrt führt zum Haus. Es liegt zurückversetzt und vor Blicken geschützt inmitten von viel Grün, und der eingewachsene Garten sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Trotz dieser ruhigen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe.

Kelmis verbindet ländliches Wohnen mit kurzen Wegen in die Städte der Euregio. Zur Gemeinde gehören neben Kelmis selbst die Ortsteile Neu-Moresnet und Hergenrath. Hergenrath ist dabei vor allem für Pendler interessant: Seit der Wiedereröffnung des Bahnhaltepunkts verkehrt dort stündlich der Regionalexpress RE 29 (euregioAIXpress) zwischen Lüttich bzw. Spa und Aachen Hauptbahnhof. Die Fahrt nach Aachen Hbf dauert nur rund 8 Minuten.

Mit dem Bus ist Kelmis direkt an die Aachener Innenstadt angebunden. Die Linie 24 verbindet Kelmis mit dem Aachener Bushof und erreicht ihn in etwa 28 Minuten. Weitere Buslinien führen unter anderem nach Eupen und Vaals (396), nach Welkenraedt (710, 711), Henri-Chapelle (713), Montzen und Birken (715) sowie nach Hauset (728).

Mit dem Auto erreichen Sie die Aachener Innenstadt in etwa 15 Minuten. So lassen sich das Arbeiten, Einkaufen und die Kulturangebote in Aachen bequem mit dem ruhigen Wohnen im Grünen verbinden.

Objektnummer: 26027371 - 4721 Kelmis – Lüttich [Liège]

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com