Aachen – Südviertel

# Luxuriöse Penthouse Maisonette in Bestlage des Aachener Südviertels

***Objektnummer: 25027036***

**KAUFPREIS:** 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 200 $m^2$ • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**


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

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25027036 |
| Wohnfläche | ca. 200 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2005 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 995.000 EUR |
| Wohnung | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche |

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 29.09.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 71.24 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | B |
| Baujahr laut Energieausweis | 2005 |

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Maisonette-Eigentumswohnung, in absoluter Bestlage von Aachen gelegen, besticht neben der hochwertigen Ausstattung durch die kleine Wohngemeinschaft (nur 4 Parteien) sowie durch den variablen Zuschnitt, der neben anspruchsvollen Paaren auch Familien mit 1-2 Kindern anspricht. Über ca. 200 m² verteilt, verfügt die Wohnung über 3 separate Schlafzimmer und 2 Bäder. Der großzügige Elternschlafbereich mit En-Suite-Bad liegt neben dem Wohn- und Essbereich und der großzügigen Terrasse im 1. OG und bietet daher komfortables barrierefreies Wohnen. Im Dachgeschoss befindet sich ein offener Emporenbereich und 2 zusätzliche Schlaf-/Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein separates Bad.

Die untere Etage beeindruckt mit großzügigen Räumen und hochwertigen Details. Das geräumige Schlafzimmer mit integrierten Einbauschränken führt direkt in ein luxuriöses En-Suite-Bad: Hier erwarten Sie eine bodenebene Dusche, eine Eck-Badewanne, ein Doppelwaschtisch, eine japanische Toilette und ein Bidet – pure Wellness zu Hause. Die abgeschlossene Küche ist funktional und einladend, während der L-förmige Wohn- und Essbereich mit hoher Decke und gemütlichem Kaminofen zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse (ca. 23 m²), perfekt für entspannte Abende im Freien.

Über eine offene Galerie mit zeitloser Edelstahl-Glas-Geländerkonstruktion und integrierten Glaskuppeln im Dach erreichen Sie die obere Etage. Zwei vielseitige Schlaf- oder Arbeitszimmer mit charmanten Schrägen (eines mit Einbauschrank) bieten Raum für Familie, Home-Office oder Hobbys. Das moderne Bad ist mit bodenebener Dusche, zwei Waschbecken, Toilette und Bidet ausgestattet. Ein kleiner, nicht einsehbarer Balkon rundet das Stockwerk ab und schenkt private Momente mit Aussicht.

Im Untergeschoss profitieren Sie von zwei Stellplätzen in der Tiefgarage, einem privaten Kellerraum sowie einem gemeinsamen Fahrrad- und Waschkeller. Die gesamte Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien: Granitfliesen und Echtholzparkett als Bodenbeläge, isolierverglaste Kunststofffenster mit überwiegend elektrischen Rollläden, eine moderne Fußbodenheizung. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang von der Tiefgarage bis direkt vor Ihre Tür.

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Ausstattung und Details

Granitfliesen
Echtholzparkett
Fußbodenheizung
neue Brennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung aus 2024
zwei Tiefgaragenstellplätze
privater Kellerraum
gemeinsam genutzter Fahrrad- und Waschkeller
private Zufahrt
isolierverglaste Kunststofffenster
elektrische Rollläden
Aufzug von Tiefgarage bis direkt vor der Wohnung
professionelle Hausverwaltung.

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Alles zum Standort

Im Herzen des beliebten Aachener Südviertels gelegen, genießen Sie hier eine oasenartige Ruhe, zurückgesetzt in einer Anlieger Stichstraße. Der Aachener Wald, das Waldstadion und der malerische Kupferbachstauweiher sind fußläufig erreichbar – ideal für Spaziergänge, Sport oder Erholung in der Natur. Praktische Annehmlichkeiten wie Bäcker, Konditorei, Apotheke, Metzger und Feinkostladen befinden sich in unmittelbarer Laufnähe. Die Bushaltestelle bringt Sie in nur 15 Minuten in die pulsierende Innenstadt. Hier verbinden sich naturnahe Idylle und städtischer Komfort nahtlos!

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, das 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.

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 71.24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

# 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