

Aachen - Lousberg

# Einzigartige Neubauwohnung am Lousberg

Objektnummer: 26027207



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

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

Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26027207	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 46 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2018		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	40.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.08.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Ein erster Eindruck**

**In einem gehobenen Wohnumfeld am Aachener Lousberg, umgeben von repräsentativen Stadtvillen und in unmittelbarer Stadtnähe befindet sich ein elegantes Stadthaus mit vier Wohneinheiten auf dem Areal der Villa Groyen. Drei Wohneinheiten im EG, 1.OG und 2.OG werden verkauft. Es gibt die Möglichkeit alle drei Wohnungen zu erwerben solange noch alle drei zu Verfügung stehen oder natürlich auch jede Wohnung einzeln. Alle drei Einheiten sind sehr ähnlich und von der Wohnfläche gleich.**

**Edle Materialien und eine klassische moderne Architektur, kombiniert mit einer erstklassigen Wohnlage, bilden die Besonderheiten dieser Immobilie. Der charmante Vorplatz prägt das Flair des Villen-Ensembles. Der Kontrast von historischem Ambiente mit moderner Architektur bildet ein angenehmes und zeitloses Wohngefühl. Ebenso wird auf Nachhaltigkeit und vorausschauende Technik großen Wert gelegt.**

**Es werden ebenfalls zwei Tiefgaragen Stellplätze angeboten.**

**Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Ausstattung und Details**

- **Fassade in Feinstruktur-Oberputz**
- **Naturstein im Eingangsbereich**
- **Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung**
- **Aufzug direkt in die Wohnungen**
- **Hochwertiges Schaltersystem**
- **Hochwertige Badausstattung/Armaturen-, Fliesen- und Sanitärobjekte von Markenherstellern**
- **Handtuchheizkörper**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Türen mit Einbruchhemmung**
- **Vorbereitung einer Einbruch-Meldeanlage**
- **Bodentiefe Fensterelemente**
- **3-fach Isoglas mit Holzrahmen**
- **Keller & Fahrradkeller mit elektrischen Anschlüssen**

**Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Alles zum Standort**

**Die Villa Groyen befindet sich auf der Ludwigsallee im Herzen des Aachener Lousbergs in unmittelbarer Nähe zum Salvatorberg und Lousbergs.**

**Das Wohngebiet Aachen-Lousberg zeichnet sich durch seine historische Bebauung in Verbindung mit Zentrumsnähe bei gleichzeitiger Naherholung durch idyllische Begrünung aus. Durch seine repräsentative Lage und gute Verkehrsanbindung ist der Lousberg eine sehr gefragte Gegend für junge Familien und anspruchsvolle Singles und Paare. Die Innenstadt von Aachen ist fußläufig zu erreichen, wodurch ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot wahrgenommen werden kann.**

**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 das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.**

**Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## Weitere Informationen

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Haftung: Die von VON POLL IMMOBILIEN weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter, daher übernimmt VON POLL IMMOBILIEN keine Haftung.

**Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die VON POLL IMMOBILIEN GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass VON POLL IMMOBILIEN die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.**

**Objektnummer: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **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](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**