

**Aachen - Südviertel**

# Toplage trifft Luxus – Penthouse-Maisonette im Herzen des Aachener Südviertels

**Property ID: 26027007**



**PURCHASE PRICE: 960.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## At a glance

|                      |                          |                               |   |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 26027007                 | Purchase Price                | 960.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 206 m <sup>2</sup>   | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Floor                | 2                        |                               |   |
| Rooms                | 4                        |                               |   |
| Bedrooms             | 3                        |                               |   |
| Bathrooms            | 2                        | Modernisation / Refurbishment | 2023  |
| Year of construction | 2005                     | Condition of property         | Well-maintained   |
| Type of parking      | 2 x Underground car park | Construction method           | Solid   |
|                      |                          | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

**Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Energy Data

|                                |                    |  |                                |
|--------------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 71.24 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 29.09.2035         | Energy efficiency class                              | B                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2005                           |

Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## The property



**Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), 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 Einbauschränk) 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.

**Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Details of amenities

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.

**Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## All about the location

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.

**Property ID: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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