

Aachen – Südviertel

High-quality condominium in a prime location in Aachen - South

Property ID: 25027033p



PURCHASE PRICE: 617.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

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

Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

At a glance

Property ID	25027033p	Purchase Price	617.500 EUR
Living Space	ca. 142 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2013	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	38.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.07.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



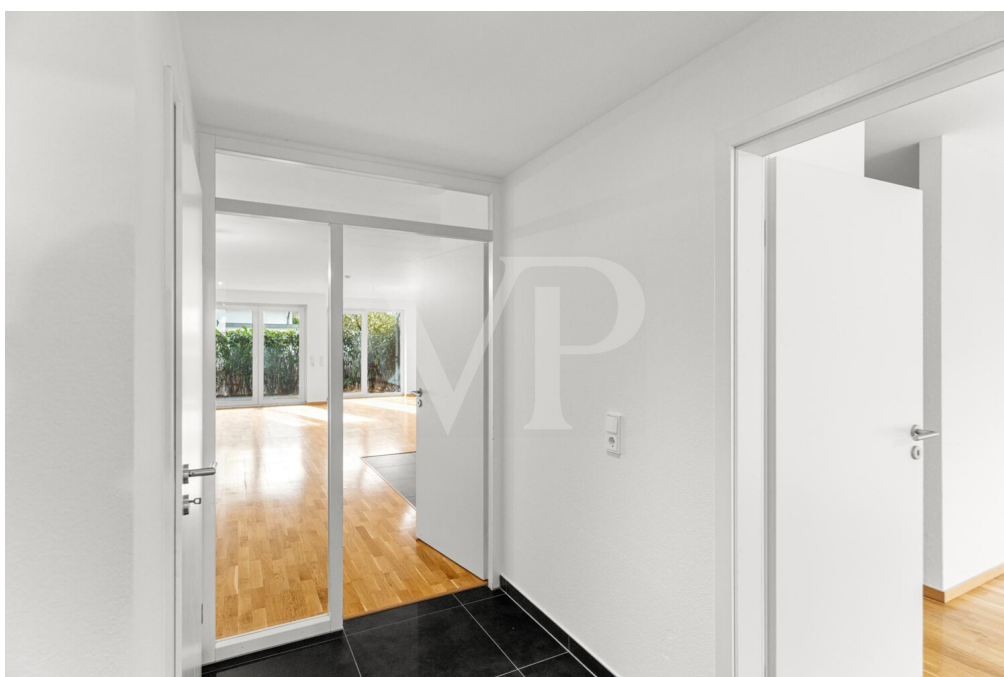
Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

The property



Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

A first impression

Welcome to an exceptional opportunity to experience modern living comfort in a central location. This barrier-free apartment in a well-maintained multi-family building impresses with its high-quality finishes, a well-designed floor plan, and numerous features that make everyday life pleasant. Built in 2013, this modern residential complex meets all the requirements for contemporary, age-appropriate living. The generous living space of approximately 141 m² offers ample room for a variety of lifestyles. With a total of four well-proportioned rooms, including three bedrooms, there's nothing to hinder your individual room layout. The open-plan living and dining area, complemented by a spacious southwest-facing terrace, is a particular highlight. Here you can enjoy relaxing hours and convivial evenings outdoors. The focus on functionality and comfort is also evident in the bathroom layout: two full bathrooms, one with natural light, ensure a high level of living comfort. Modern building technology with an air-source heat pump guarantees efficient heating and low energy costs. The central heating system ensures comfortable temperatures year-round. The apartment boasts high-quality fixtures and fittings. The living area features stylish parquet flooring, while the kitchen and bathrooms are finished with easy-care tiles. The existing fitted kitchen provides the perfect foundation for culinary creativity. All areas are designed to be fully accessible, making it ideal for senior living. An elevator provides convenient access from the underground parking garage to the apartment level, adding to the comfort. Another advantage is the central, urban location: everyday necessities are within easy walking distance. Shops, doctors, pharmacies, cafes, and leisure activities are all within easy reach. This property thus fulfills the demands of urban living with short distances and optimal infrastructure. A parking space (for a fee) in the underground garage is included with the apartment, offering not only protection for your vehicle but also significantly simplifying daily life, especially in this central location. The harmonious neighborhood and high-quality construction, which guarantees long-term value, complete the offering. This apartment combines modern, age-appropriate living, high-quality amenities, and a central location all under one roof. See for yourself the advantages and arrange a personal viewing appointment. We look forward to presenting this exceptional property to you in person.

Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

Details of amenities

- Moderne, barrierefreie Etagenwohnung in zentraler, stadtnaher Lage
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 2013
- Großzügige Wohnfläche von ca. 141 m²
- 4 gut geschnittene Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Heller Wohn- und Essbereich mit großflächiger Südwest-Terrasse
- Zwei vollwertige Bäder, davon ein Tageslichtbad
- Ideal für altersgerechtes Wohnen konzipiert
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene
- Urbanes Umfeld mit fußläufig erreichbarer Infrastruktur
- Harmonisches, ruhiges nachbarschaftliches Umfeld
- Hochwertige Bauweise und moderne Haustechnik-
- Luftwärmepumpe und Zentralheizung für effiziente Energieversorgung
- Stilvoller Parkettboden im Wohnbereich
- Fliesen in Küche und Nassbereichen
- Einbauküche bereits vorhanden
- Vollständig barrierefreie Gestaltung
- Großzügige Südwest-Terrasse
- Tiefgaragen-Stellplatz inklusive

Property ID: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einem gehobenem Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Aachen Süd-Burtscheid.

Der Stadtteil Aachen-Burtscheid, im Süden Aachens gelegen, ist durch seine Kur- und Erholungseinrichtungen bekannt. Die idealen Verkehrsanbindungen sorgen für die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und Autobahnen. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen sorgen durch ihre fußläufige Nähe für absolute Familienfreundlichkeit.

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, dass 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: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25027033p - 52066 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com