

**Aachen - Südviertel**

# Exklusives Wohnen in Aachen-Süd: Komfortable Eigentumswohnung in erstklassiger Lage

**Property ID: 25027033z**



**PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25027033z - 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: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel**

## At a glance

|                      |                          |                     |   |
|----------------------|--------------------------|---------------------|---|
| Property ID          | 25027033z                | Purchase Price      | 595.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 140 m <sup>2</sup>   | 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 | Equipment           | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen                                       |

Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## Energy Data

|                                |                        |  |                                |
|--------------------------------|------------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating        | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                    | Final energy consumption                             | 49.90 kWh/m <sup>2</sup> a     |
| Energy certificate valid until | 24.02.2035             | Energy efficiency class                              | A                              |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 2013                           |

Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



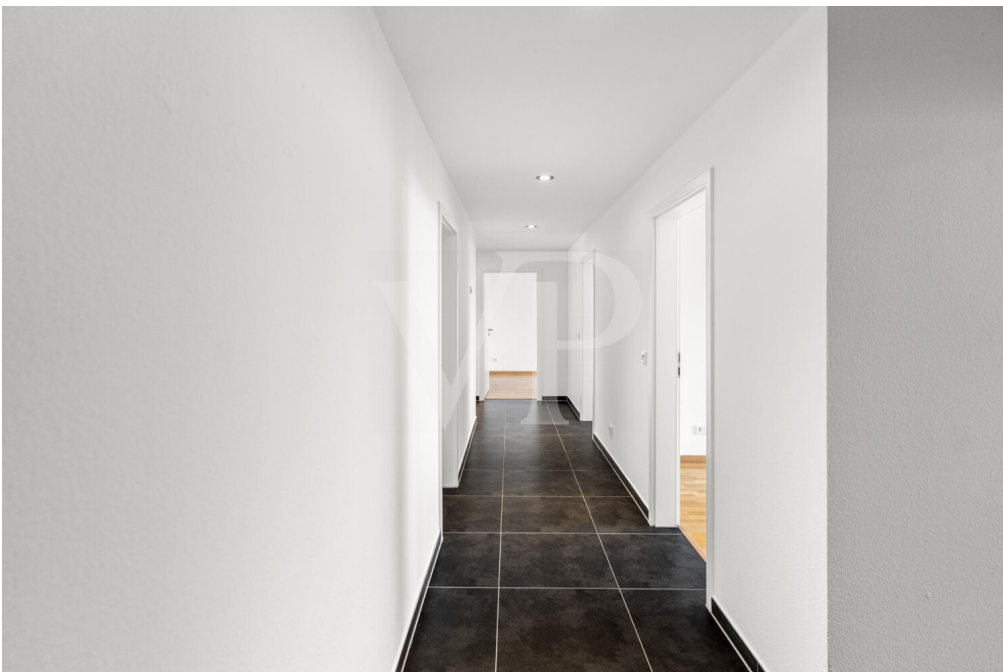
Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel

## The property



**Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel**

## A first impression

Willkommen zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit, modernen Wohnkomfort in zentraler Lage zu erleben. Diese barrierefreie Etagenwohnung im gepflegten Mehrfamilienhaus besticht durch ihre gehobene Ausstattungsqualität, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die das tägliche Leben angenehm gestalten. Die moderne Wohnanlage wurde 2013 errichtet und entspricht allen Anforderungen an zeitgemäßes, altersgerechtes Wohnen.

Die großzügige Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für verschiedenste Lebensentwürfe. Mit insgesamt 4 gut geschnittenen Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, steht der individuellen Raumgestaltung nichts im Wege. Besonders hervorzuheben ist der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine großzügige Südwest-Terrasse ergänzt wird. Hier lassen sich entspannte Stunden und gesellige Abende im Freien verbringen.

Der Fokus auf Funktionalität und Komfort zeigt sich auch in der Aufteilung der Bäder: Zwei vollwertige Bäder, davon ein Tageslichtbad, sorgen für hohen Wohnkomfort. Die moderne Haustechnik mit Luftwärmepumpe gewährleistet effiziente Heizleistung und niedrige Energiekosten. Die Zentralheizung sorgt dabei für behagliche Temperaturen zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung überzeugt durch hochwertige Ausstattung. Der Wohnbereich ist mit stilvollem Parkett ausgelegt, während Küchen- und Nassbereiche mit pflegeleichten Fliesen versehen sind. Die bereits vorhandene Einbauküche bietet perfekte Voraussetzungen für kulinarische Entfaltung. Alle Bereiche sind flächendeckend barrierefrei konzipiert und somit auch sehr gut für altersgerechtes Wohnen geeignet. Ein Aufzug führt bequem von der Tiefgarage bis zur Wohnungsebene, was zusätzlichen Komfort schafft.

Ein weiteres Plus ist die zentrale, stadtnahe Lage: Die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Damit erfüllt das Objekt die Ansprüche an urbanes Leben mit kurzen Wegen und optimaler Infrastruktur.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz (gegen Gebühr) in der Tiefgarage, der nicht nur Schutz für Ihr Fahrzeug bietet, sondern den Alltag insbesondere in zentraler Lage spürbar erleichtert. Abgerundet wird das Angebot durch ein harmonisches nachbarschaftliches Umfeld sowie die hochwertige Bauweise, die eine langfristige Werthaltigkeit garantiert.

Diese Wohnung vereint modernes, altersgerechtes Wohnen, hochwertige Ausstattung und stadtnahe Lage unter einem Dach. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

**Property ID: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel**

## Details of amenities

- Moderne, barrierefreie Etagenwohnung in zentraler, stadtnaher Lage
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 2013
- Großzügige Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup>
- 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: 25027033z - 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: 25027033z - 52066 Aachen - Südviertel**

## Other information

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 25027033z - 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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