Aachen – Südviertel

Lujoso ático dúplex en una ubicación privilegiada en el distrito sur de Aquisgrán.

Número de propiedad: 25027036

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 200 m^2 • **HABITACIONES:** 4

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25027036
Superficie habitable	ca. 200 m²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2005
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	995.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	29.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	71.24 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La propiedad

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Una primera impresión

Este singular apartamento dúplex, situado en una ubicación privilegiada de Aquisgrán, impresiona no solo por sus acabados de alta calidad, sino también por su pequeña comunidad (solo cuatro unidades) y su distribución flexible, ideal tanto para parejas exigentes como para familias con uno o dos hijos. Con una superficie aproximada de 200 metros cuadrados, el apartamento cuenta con tres dormitorios independientes y dos baños. La espaciosa suite principal con baño en suite se encuentra en la primera planta, junto al salón-comedor y a una amplia terraza, ofreciendo así una estancia cómoda y sin barreras arquitectónicas. La planta superior cuenta con una galería abierta y dos dormitorios adicionales, que pueden utilizarse como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados, además de un baño independiente. La planta baja impresiona por sus amplios espacios y detalles de alta calidad. El espacioso dormitorio principal con armarios empotrados da directamente a un lujoso baño en suite: aquí encontrará una ducha a ras de suelo, una bañera esquinera, un lavabo doble, un inodoro japonés y un bidé: puro bienestar en casa. La cocina independiente es funcional y acogedora, mientras que el salón-comedor en forma de L, con sus altos techos y su acogedora chimenea, es perfecto para relajarse. Desde aquí, se accede a la soleada terraza orientada al sur (aprox. 23 m²), ideal para disfrutar de agradables veladas al aire libre. Una galería abierta con una atemporal barandilla de acero inoxidable y cristal, y claraboyas integradas, conduce a la planta superior. Dos versátiles dormitorios o despachos con encantadores techos inclinados (uno de ellos con armario empotrado) ofrecen espacio para la familia, una oficina en casa o para disfrutar de las aficiones. El moderno baño cuenta con ducha a ras de suelo, dos lavabos, inodoro y bidé. Un pequeño balcón privado completa esta planta, ofreciendo momentos de privacidad con vistas. En el sótano, disfrutará de dos plazas de aparcamiento en el garaje subterráneo, un trastero privado y un cuarto compartido para bicicletas y lavandería. Todo el apartamento cuenta con materiales de alta calidad: baldosas de granito y suelo de parqué de madera auténtica, ventanas de doble acristalamiento con persianas, en su mayoría eléctricas, y calefacción por suelo radiante moderna. Un ascensor proporciona acceso sin barreras desde el estacionamiento subterráneo directamente a su puerta.

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com