

Aachen - Südviertel

## Condominio de alta calidad en una ubicación privilegiada en Aquisgrán - Sur

*Número de propiedad: 25027033p*



**PRECIO DE COMPRA: 569.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 141 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 25027033p - 52066 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: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25027033p                    |
| Superficie habitable | ca. 141 m <sup>2</sup>       |
| Habitaciones         | 4                            |
| Dormitorios          | 3                            |
| Baños                | 2                            |
| Año de construcción  | 2013                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 569.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada                              |

Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## Datos energéticos

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      |
| Fuente de energía                   | Gas                      |
| Certificado energético válido hasta | 24.02.2035               |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 49.90 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2013                   |

Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



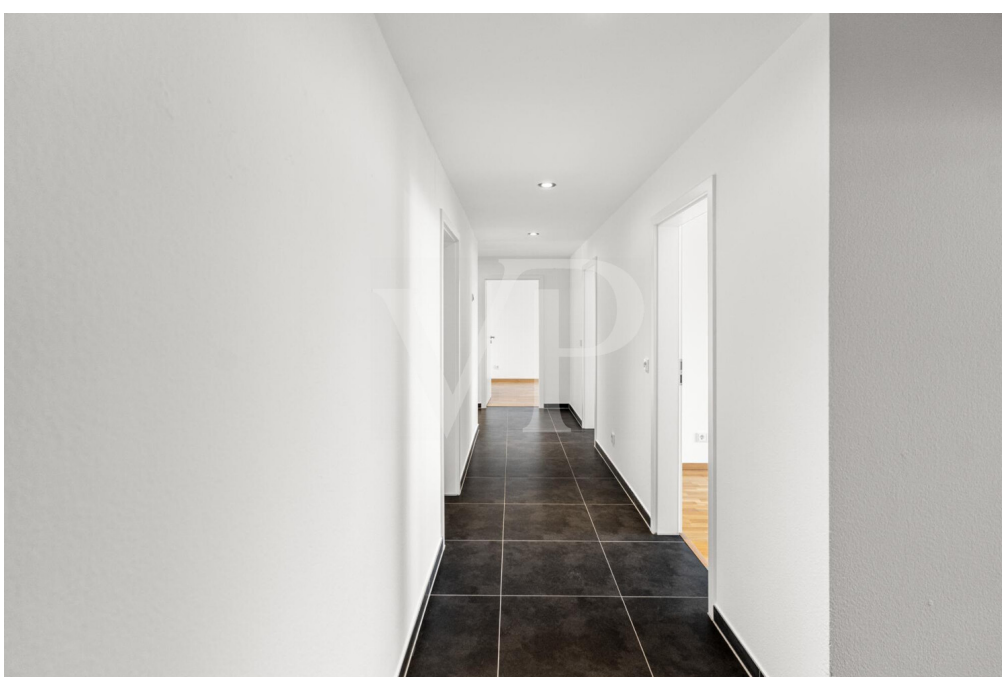
Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



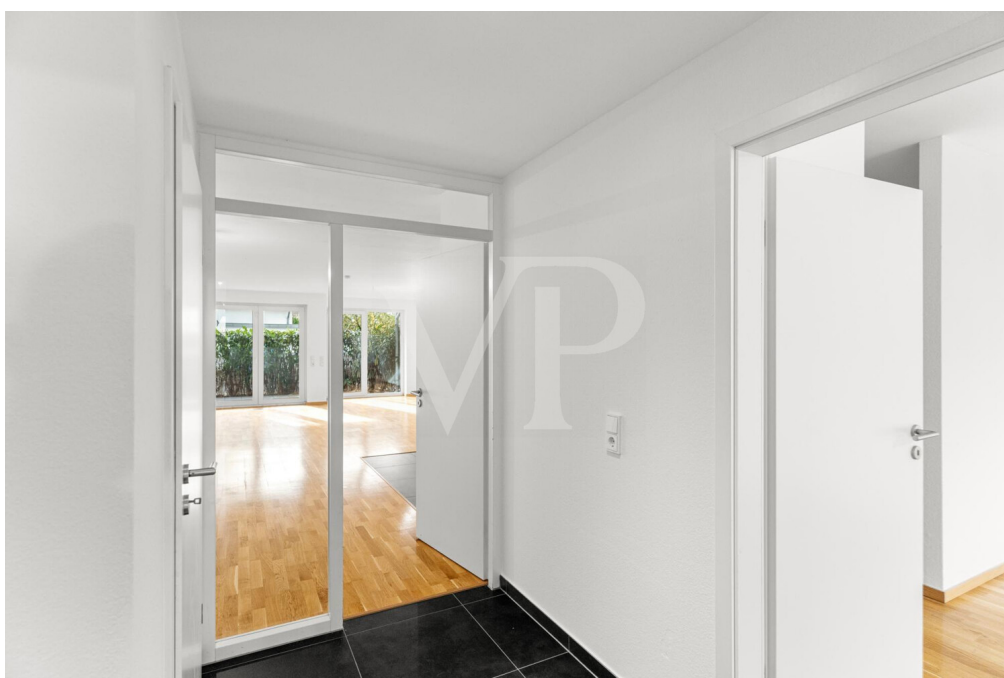
Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel

## Una primera impresión

Bienvenido a una oportunidad excepcional para disfrutar de la comodidad de una vida moderna en una ubicación céntrica. Este apartamento sin barreras, ubicado en un edificio plurifamiliar bien mantenido, impresiona por sus acabados de alta calidad, una distribución impecable y numerosas características que hacen que la vida cotidiana sea agradable. Construido en 2013, este moderno complejo residencial cumple con todos los requisitos para una vida contemporánea y adaptada a las edades. La generosa superficie habitable de aproximadamente 141 m<sup>2</sup> ofrece amplio espacio para diversos estilos de vida. Con un total de cuatro habitaciones bien proporcionadas, incluyendo tres dormitorios, nada impide que su distribución sea personalizada. El salón-comedor de planta abierta, complementado por una espaciosa terraza orientada al suroeste, es un punto culminante. Aquí podrá disfrutar de horas de relax y agradables veladas al aire libre. La prioridad en la funcionalidad y la comodidad también se refleja en la distribución de los baños: dos baños completos, uno de ellos con luz natural, garantizan un alto nivel de confort. La moderna tecnología de construcción con bomba de calor aerotérmica garantiza una calefacción eficiente y bajos costes energéticos. El sistema de calefacción central garantiza temperaturas agradables durante todo el año. El apartamento cuenta con accesorios y acabados de alta calidad. El salón cuenta con elegantes suelos de parqué, mientras que la cocina y los baños están acabados con azulejos de fácil mantenimiento. La cocina equipada ofrece la base perfecta para la creatividad culinaria. Todas las zonas están diseñadas para ser totalmente accesibles, lo que la hace ideal para personas mayores. Un ascensor facilita el acceso desde el aparcamiento subterráneo hasta la planta baja, lo que aumenta la comodidad. Otra ventaja es su ubicación céntrica y urbana: los servicios básicos están a poca distancia a pie. Tiendas, médicos, farmacias, cafeterías y actividades de ocio están a poca distancia. Esta propiedad satisface así las exigencias de la vida urbana con distancias cortas e infraestructura óptima. El apartamento incluye una plaza de aparcamiento (de pago) en el garaje subterráneo, que no solo ofrece protección para su vehículo, sino que también simplifica considerablemente la vida diaria, especialmente en esta céntrica ubicación. El entorno armonioso y la construcción de alta calidad, que garantiza un valor a largo plazo, completan la oferta. Este apartamento combina un estilo de vida moderno y adaptado a la edad, servicios de alta calidad y una ubicación céntrica, todo en un mismo lugar. Compruebe usted mismo las ventajas y concierte una visita personal. Esperamos presentarle esta excepcional propiedad en persona.

**Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel**

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25027033p - 52066 Aachen - Südviertel**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2033.

Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25027033p - 52066 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](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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