

Aachen – Südviertel

# Luxueux penthouse en duplex dans un emplacement privilégié du quartier sud d'Aix-la-Chapelle

**CODE DU BIEN: 25027036**



**PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027036	Prix d'achat	995.000 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2023
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2005	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	2 x Parking souterrain		

**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Consommation finale d'énergie	71.24 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südstadt**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, idéalement situé à Aix-la-Chapelle, séduit par ses prestations haut de gamme, son cadre de vie intimiste (seulement quatre appartements) et son agencement flexible, parfait pour les couples exigeants comme pour les familles avec un ou deux enfants. D'une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup>, l'appartement comprend trois chambres et deux salles de bains. La spacieuse suite parentale avec salle de bains privative se trouve au premier étage, à proximité du séjour/salle à manger et d'une grande terrasse, offrant ainsi un confort optimal et une accessibilité parfaite. Le dernier étage abrite une mezzanine ouverte et deux chambres supplémentaires pouvant servir de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis, ainsi qu'une salle de bains séparée. Le niveau inférieur impressionne par ses pièces généreuses et ses finitions de grande qualité. La spacieuse chambre parentale, avec ses placards intégrés, donne directement sur une luxueuse salle de bains privative : vous y trouverez une douche à l'italienne, une baignoire d'angle, une double vasque, des toilettes japonaises et un bidet – un véritable havre de bien-être. La cuisine séparée est fonctionnelle et conviviale, tandis que le séjour/salle à manger en L, avec sa belle hauteur sous plafond et sa cheminée, est idéal pour se détendre. De là, vous accédez à la terrasse ensoleillée exposée plein sud (environ 23 m<sup>2</sup>), idéale pour profiter de douces soirées en plein air. Une galerie ouverte, dotée d'une balustrade intemporelle en acier inoxydable et verre et de puits de lumière intégrés, mène à l'étage. Deux chambres ou bureaux polyvalents, avec de charmants plafonds mansardés (dont un avec placard intégré), offrent un espace adapté à une famille, un bureau à domicile ou des loisirs. La salle de bains moderne comprend une douche à l'italienne, deux lavabos, des toilettes et un bidet. Un petit balcon privatif complète cet étage, offrant des moments d'intimité avec vue. Au sous-sol, vous bénéficiez de deux places de parking dans le garage souterrain, d'un cellier privatif et d'un local à vélos et buanderie partagé. L'appartement entier est réalisé avec des matériaux de grande qualité : carrelage en granit et parquet en bois massif, fenêtres à double vitrage avec volets roulants électriques pour la plupart, et chauffage au sol moderne. Un ascenseur permet un accès sans obstacle du parking souterrain directement à votre porte.

**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

## Tout sur l'emplacement

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 Firmenregründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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