

Aachen – Südviertel

## Appartement de standing en copropriété, idéalement situé à Aix-la-Chapelle Sud.

CODE DU BIEN: 25027033p



PRIX D'ACHAT: 617.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 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: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027033p
Surface habitable	ca. 142 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	617.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	38.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.07.2033	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété



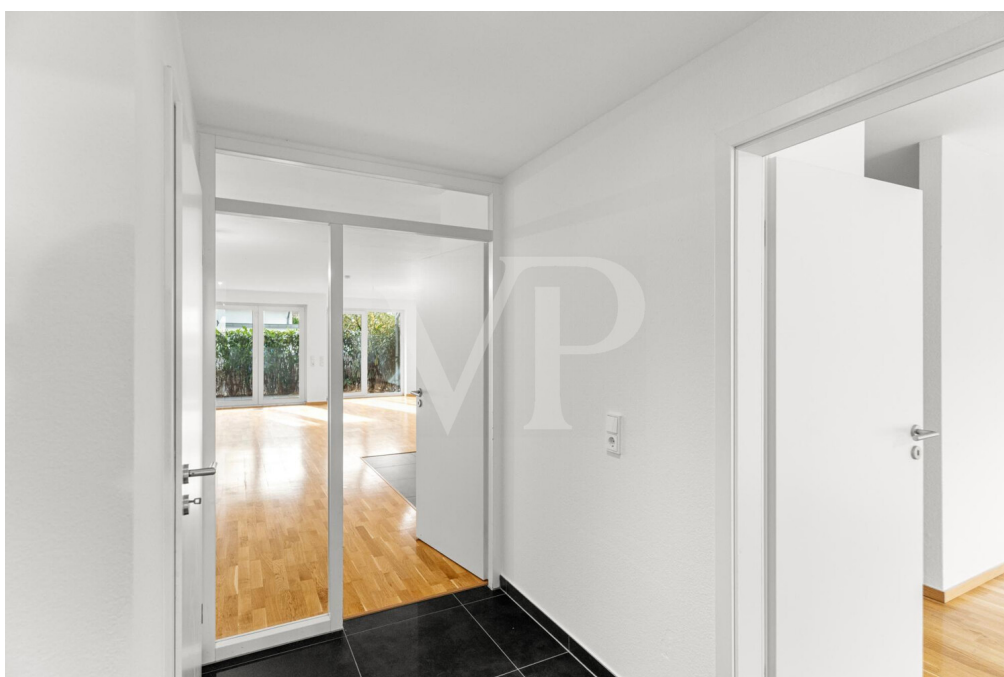
CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

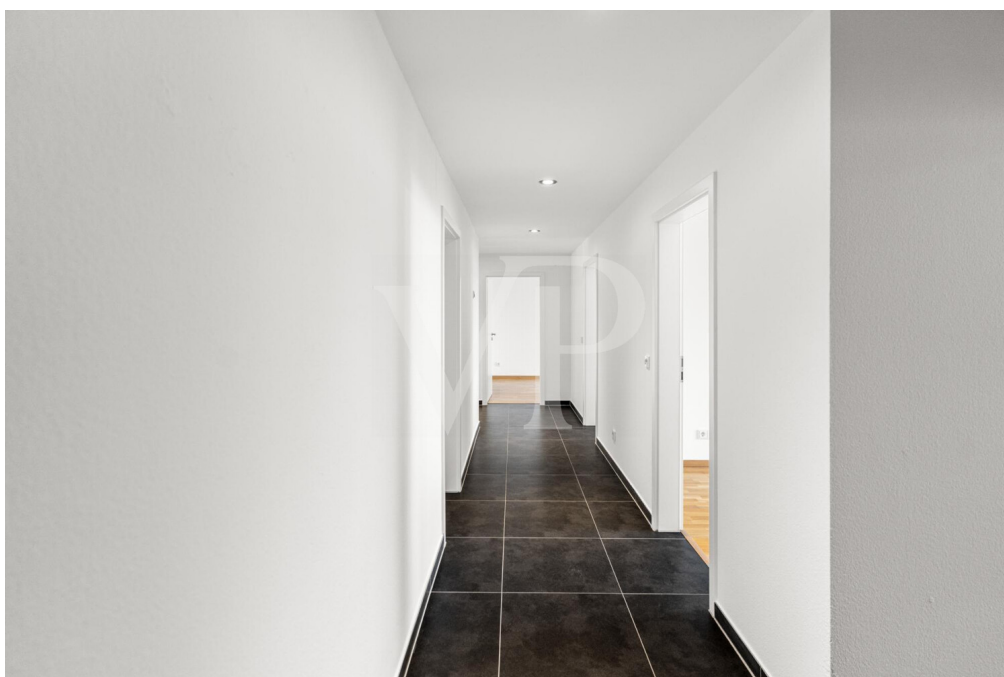
## La propriété





CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel**

## Une première impression

Bienvenue dans cette opportunité exceptionnelle de vivre le confort moderne en plein cœur de la ville. Cet appartement accessible aux personnes à mobilité réduite, situé dans un immeuble collectif bien entretenu, séduit par ses finitions haut de gamme, son agencement optimisé et ses nombreux atouts qui facilitent le quotidien. Construit en 2013, ce complexe résidentiel moderne répond à toutes les exigences d'une vie contemporaine et adaptée à tous les âges. La généreuse surface habitable d'environ 141 m² offre un espace confortable pour s'adapter à différents modes de vie. Avec quatre pièces aux proportions harmonieuses, dont trois chambres, vous disposez d'une grande liberté d'aménagement. Le séjour/salle à manger ouvert, prolongé par une spacieuse terrasse exposée sud-ouest, est un véritable atout. Vous pourrez y profiter de moments de détente et de soirées conviviales en plein air. Le souci du détail et du confort se retrouve également dans l'agencement des salles de bains : deux salles de bains complètes, dont une baignée de lumière naturelle, garantissent un confort optimal. La technologie moderne du bâtiment, avec sa pompe à chaleur air-air, assure un chauffage performant et des factures d'énergie réduites. Le chauffage central garantit une température agréable en toute saison. L'appartement bénéficie d'équipements et de finitions de haute qualité. L'espace de vie est doté d'un élégant parquet, tandis que la cuisine et les salles de bains sont carrelées pour un entretien facile. La cuisine équipée existante offre un espace idéal pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. Tous les espaces sont conçus pour être entièrement accessibles, ce qui rend cet appartement idéal pour les seniors. Un ascenseur permet d'accéder facilement au niveau de l'appartement depuis le parking souterrain, pour un confort optimal. Son emplacement central et urbain est un autre atout : commerces, médecins, pharmacies, cafés et loisirs sont accessibles à pied. Ce bien répond ainsi aux exigences de la vie citadine grâce à ses courtes distances et à ses infrastructures optimales. Une place de parking (payante) au parking souterrain est incluse avec l'appartement, offrant non seulement une sécurité pour votre véhicule, mais aussi un gain de temps précieux, notamment grâce à cet emplacement central. Le quartier paisible et la qualité de la construction, gage de valeur à long terme, complètent ce bien d'exception. Cet appartement réunit un cadre de vie moderne et adapté aux seniors, des prestations haut de gamme et un emplacement central. Venez découvrir ses atouts et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous présenter ce bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 Aachen – Südviertel

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25027033p - 52066 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)