

Aachen - Südviertel

# VON POLL - Exklusives Wohnen in kleiner Eigentümergeinschaft – Maisonette mit 4 Zimmern & Aufzug

**CODE DU BIEN: 26027060**



**PRIX D'ACHAT: 915.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26027060	Prix d'achat	915.000 EUR
Surface habitable	ca. 205 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: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	71.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Une première impression

Diese exklusive Maisonette-Eigentumswohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Aachens vereint außergewöhnlichen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die kleine und gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur vier Parteien garantiert ein ruhiges, privates Wohnambiente – ideal für anspruchsvolle Paare ebenso wie für Familien mit Kindern oder Menschen mit Bedarf an Home-Office-Flächen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der großzügige und lichtdurchflutete Charakter spürbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Deckenhöhe, stilvollem Kaminofen und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse schafft eine besondere Wohnatmosphäre. Die ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Lounge- und Essbereich.

Der komfortable Elternbereich auf der unteren Ebene ermöglicht nahezu barrierefreies Wohnen auf einer Etage. Das großzügige Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken verfügt über ein luxuriöses En-Suite-Bad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, japanischer Toilette und Bidet – ein privater Wellnessbereich im eigenen Zuhause. Die separate Küche überzeugt durch Funktionalität und angenehme Größe.

Über die elegante offene Galerie mit moderner Edelstahl-Glas-Konstruktion und stilvollen Lichtkuppeln gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch sowie Bidet. Ein geschützter Balkon bietet zusätzlich einen privaten Rückzugsort mit schönem

Ausblick.

Auch die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: Hochwertige Granitfliesen und Echtholzparkett, Fußbodenheizung, isolierverglaste Fenster mit überwiegend elektrischen Rollläden sowie ein Aufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür sorgen für modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, einen privaten Kellerraum sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Waschräume.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die exklusives Wohnen in bester Aachener Lage mit großzügigem Platzangebot und maximalem Komfort verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 26027060 - 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: 26027060 - 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 Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

**CODE DU BIEN: 26027060 - 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)