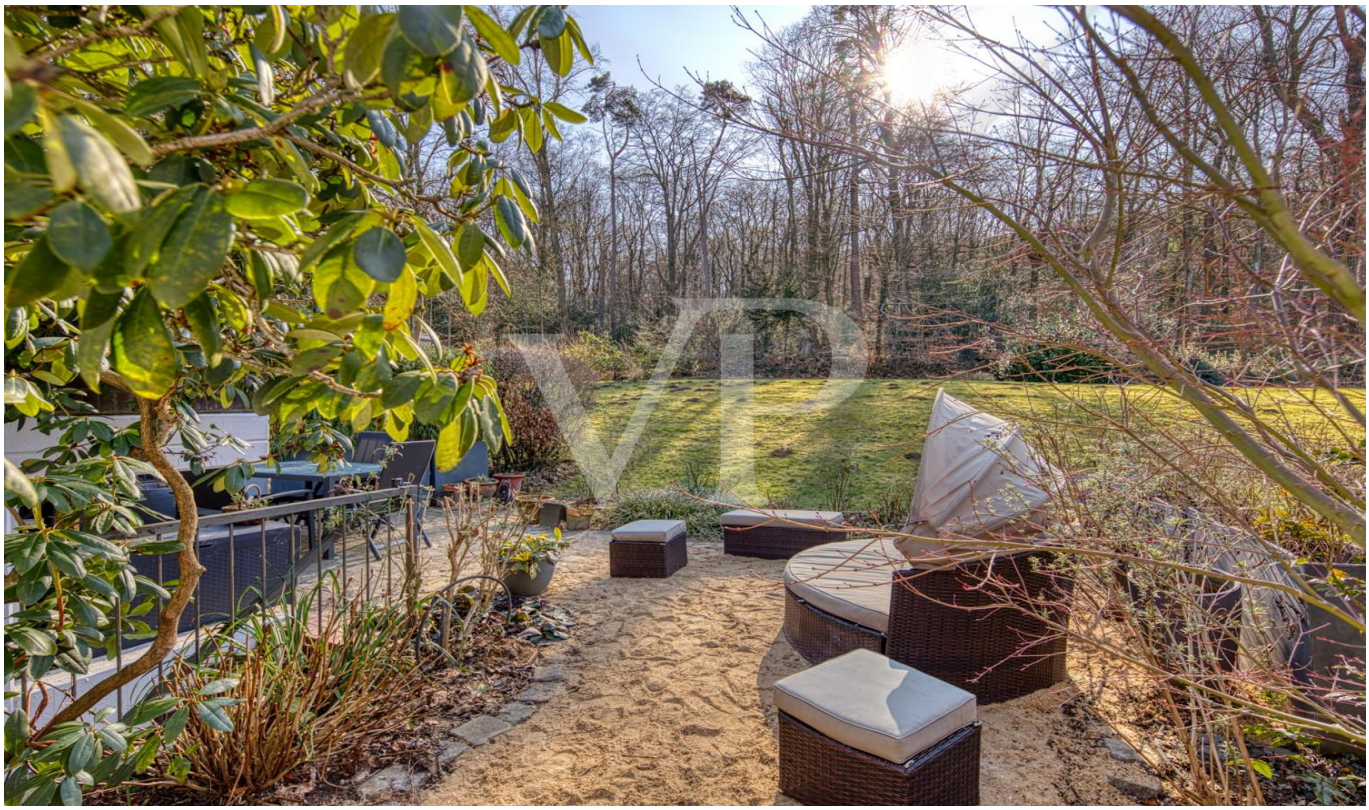
Aachen – Steinebrück

Exklusive Eigentumswohnung - Haus im Haus mit Terrasse, Garten und Kamin

??????? ????????: 25027208



???? ??????: 550.000 EUR • ?????????: ca. 149 m^2 • ???????: 6

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

?? ??? ?????

??????? ????????	25027208
?????????	ca. 149 m²
???????	6
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1976

???? ??????	550.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	05.09.2029
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	221.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1976

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

?? ???????

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

?? ???????

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

?? ???????

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

?? ???????

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

??? ????? ????????

In einer der begehrtesten und grünsten Lagen Aachens erwartet Sie eine außergewöhnliche Immobilie, die modernen Komfort mit Naturverbundenheit perfekt vereint. Diese besondere Eigentumswohnung im ,,Haus im Haus"-Stil über drei Etagen ist der Traum eines jeden, der viel Wert auf großzügigen Wohnraum, lichtdurchflutete Räume und einen Garten legt.

Ihre Wohnung im Detail:

Untergeschoss:
Ein flexibles Arbeitszimmer oder Kinderzimmer sowie ein großzügiger Kellerraum.

Erdgeschoss:
Eine stilvolle Diele mit echtem Holzparkett. Zwei Schlafzimmer - jedes mit eigenem Bad - sorgen für Komfort. Das Besondere: Eines dieser Schlafzimmer verfügt über einen Balkon, das andere über einen direkten Zugang zur Terrasse.

Obergeschoss:
Der wahre Höhepunkt dieser Wohnung: Ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, das durch seine großen Fenster nicht nur von Licht durchflutet wird, sondern auch einen atemberaubenden Blick ins Grüne bietet. Direkt vom Wohnzimmer gelangen Sie auf auf die Terrasse und in den Garten. Ein weiteres flexibles Zimmer sowie ein Gäste-WC und die hochwertige Nobilia-Einbauküche machen das Obergeschoss komplett.

Diese Eigentumswohnung ist der perfekte Ort, um sich zu Hause zu fühlen - und das in einer der besten Lagen Aachens.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

????????????? ??? ???????

- umfassende Betonsanierung in der kompletten Anlage (2023)
- Kamin im Wohnzimmer
- Terrasse und Garten
- drei Balkone
- Nobilia-Einbauküche (2019)
- Renovierung und Sanierung von mehreren Räumen (2019 und 2024)
- Moderne Elektrik mit FI-Schalter (2019)
- Garage
- privater Zugang vom Grundstück in den Wald
- begehrte Wohnlage

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

??? ??? ??? ??????????

Mit einem malerischen Blick auf den angrenzenden Wald und gleichzeitig direkter Anbindung an das Stadtzentrum genießen Sie hier die perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe. Eine Wohnanlage, die pure Lebensqualität verspricht!

Das Viertel Aachen-Steinebrück liegt im Süden Aachens und gehört zu einer der begehrtesten Wohnlagen. Kindergärten, Schulen, Apotheken, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs sind hier in wenigen Minuten zu erreichen. Das Viertel umfasst den großen Aachener Wald und erstreckt sich vom Ronheider Weg bis zur Siegelallee. Die Stadt ist schnell mit ÖPNV und dem Auto zu erreichen. Erwähnungswert ist die sehr gute Anbindung an die Autobahn.

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.

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2029.
Endenergiebedarf beträgt 221.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ????????: 25027208 - 52076 Aachen – Steinebrück

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Timm Goldbeck

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com