

Aachen – Südviertel

Bauhaus mit Stil – Erstbezug nach Sanierung in begehrter Lage im Aachener Süden

???????? ?????: 25027030P



???? ?????: 1.750.000 EUR • ?????: ca. 295 m² • ?????: 6 • ????? ??: 1.000 m²

???????? ??????????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

??????? ?????????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

?? ??? ??????

??????? ????????	25027030P	????? ??????	1.750.000 EUR
??????????	ca. 295 m²	?????	???????????
????????	6	???????????????	???????????????
?????????? ???	4	???????????	Käuferprovision
??????????			beträgt 2,38 % (inkl.
??????????	3		MwSt.) des
????? ????????????	1978		beurkundeten
????? ????????????	2 x ????????????	????? ??????????????	Kaufpreises
	????? ????????????,	????????	2025
	2 x ???????	?????????????	???????
		???????	???????, WC
			???????????,
			???????, ?????,
			?????????????????
			?????????

???????? ??????????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ??????????	72.15 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	04.06.2035	?????????? ????????????? ??????????	B
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1978

??????? ???????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

Modernes Architektenhaus in exklusiver Lage im Aachener Südviertel.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet architektonische Eleganz mit technischer Perfektion und einer der besten Lagen Aachens. Ein Zuhause für Menschen mit höchsten Ansprüchen.

Inmitten des begehrten Aachener Südviertels präsentiert sich dieses beeindruckende Architektenhaus auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück mit unverbaubarem Blick. Das ursprünglich 1978 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend saniert, aufgestockt und auf Neubaustandard gebracht – mit höchstem Anspruch an Design, Technik und Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von ca. 295 m² verteilt sich auf vier Schlafzimmer, drei stilvolle Bäder, ein separates Büro sowie ein luxuriöses, offen gestaltetes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und fließenden Übergängen dank großer Glasschiebetüren. Das eindrucksvolle Entree mit Luftraum und Empore unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses. Das Haus verfügt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch eine redundante Gastherme – Effizienz und Versorgungssicherheit in einem. Die gesamte Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der gepflegte Außenbereich mit altem Baumbestand bietet Ruhe und Privatsphäre inmitten einer gehobenen, sehr ruhigen Nachbarschaft. Die großzügige Doppelgarage ist mit einer Wallbox-Vorbereitung ausgestattet – ideal für E-Mobilität.

Ein architektonisches Statement, das moderne Wohnkultur, zukunftsweisende Technik und eine der begehrtesten Wohnlagen Aachens harmonisch vereint – ideal für anspruchsvolle Menschen, die das Besondere suchen.

??????? ?????????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

- Komplettsanierung mit Aufstockung auf Neubaustandard 2025
- Luft-Wärmepumpe mit redundanter Gastherme
- PV Anlage nachrüstbar
- Klimaanlage vorbereitet (Leitungen)
- Hochwertige Großformatige Fliesen
- Hochwertiger Parkettdielenboden in Schlafräumen
- Schwimmbad im Altbestand vorhanden (Neu- Inbetriebnahme möglich / Umwandlung in Fitnessbereich)
- Luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten
- Doppelgarage mit Wallbox Vorbereitung
- Hochwertige Dreifach Holz- Alufenster
- Aufwendige Haustechnik
- Hochwertige Sanitärobjekte und Badmöbel
- Fußbodenheizung überall im Haus

??????? ???????? : 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

Direkt angrenzend an den Aachener Wald vereint die Lage stilvolle Wohnkultur mit naturnaher Ruhe. Die lockere Bebauung, großzügige Grundstücke und das grüne Umfeld schaffen eine Atmosphäre von Exklusivität, Ruhe und viel Sonne. Trotz der idyllischen Lage ist die städtische Infrastruktur bestens erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten bequem mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Nähe zum Universitätsklinikum Aachen sowie zu den Hochschulen, insbesondere zur RWTH Aachen, macht den Standort auch für Berufstätige im akademischen und medizinischen Umfeld äußerst attraktiv. Zudem bieten die nahegelegenen Autobahnanbindungen schnellen Zugang zu den Metropolregionen Düsseldorf und Köln sowie zu den Nachbarländern Belgien und den Niederlanden – ideal für Berufspendler und internationale Kontakte.

Aachen, im Dreiländereck gelegen, verbindet historische Tiefe mit innovativer Dynamik. Die lebendige Altstadt rund um den Aachener Dom – das erste deutsche UNESCO-Welterbe – zeugt von der über 2.000-jährigen Geschichte der Stadt. Gleichzeitig sorgt die RWTH Aachen als eine der renommiertesten technischen Hochschulen Europas für Fortschritt, Forschung und ein internationales Flair. Eingebettet in die malerische Landschaft des linksrheinischen Schiefergebirges, bietet Aachen ein einzigartiges Zusammenspiel aus Kultur, Natur und Wissenschaft.

Als westlichste Großstadt Deutschlands ist Aachen zudem Austragungsort des weltbekannten Pferdesportturniers CHIO, das regelmäßig internationale Aufmerksamkeit auf die Region lenkt – ein Ort, der Geschichte, Lebensqualität und Zukunftsorientierung auf besondere Weise vereint.

??????? ?????????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 72.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

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

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

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