

Aachen

# Zwei-Zimmerwohnung im Herzen von Aachen – ruhige Lage mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 25027213p



????? ??????: 135.500 EUR • ??????????: ca. 54,01 m<sup>2</sup> • ?????????: 2

???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

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

????????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

?? ??? ??????

????????? ??????????	25027213p	????? ???????	135.500 EUR
????????????	ca. 54,01 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ??? ???????????	1		
???????????	1	?????????	?????????
????? ?????????????	1981	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????, 10000 EUR (?????????)	?????????	???????????

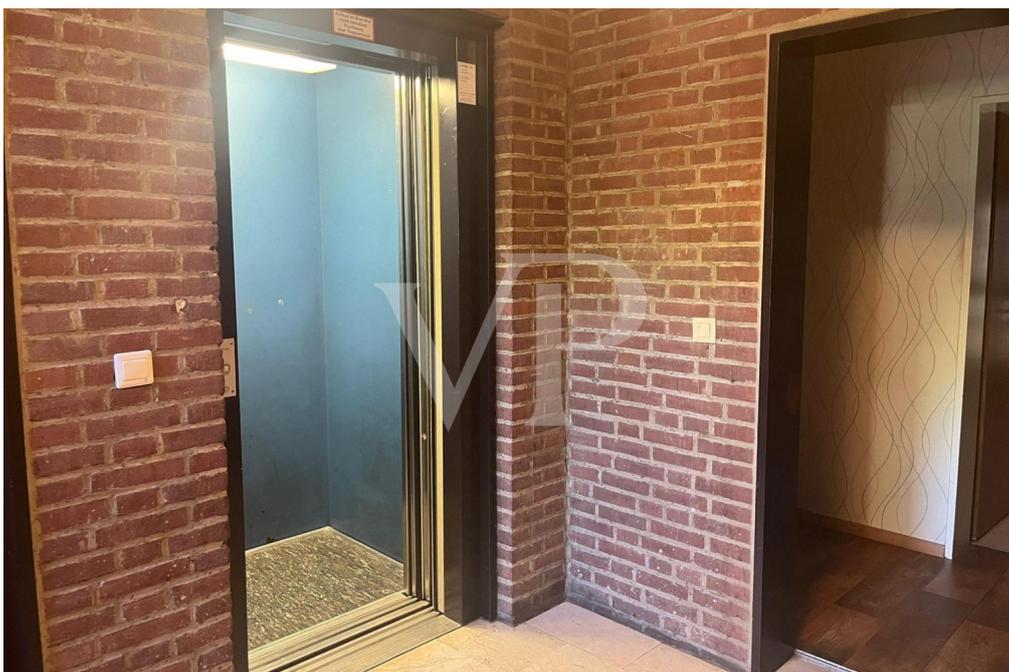
???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

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

?????????? ??????????	????????? ????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ????????	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.03.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1981

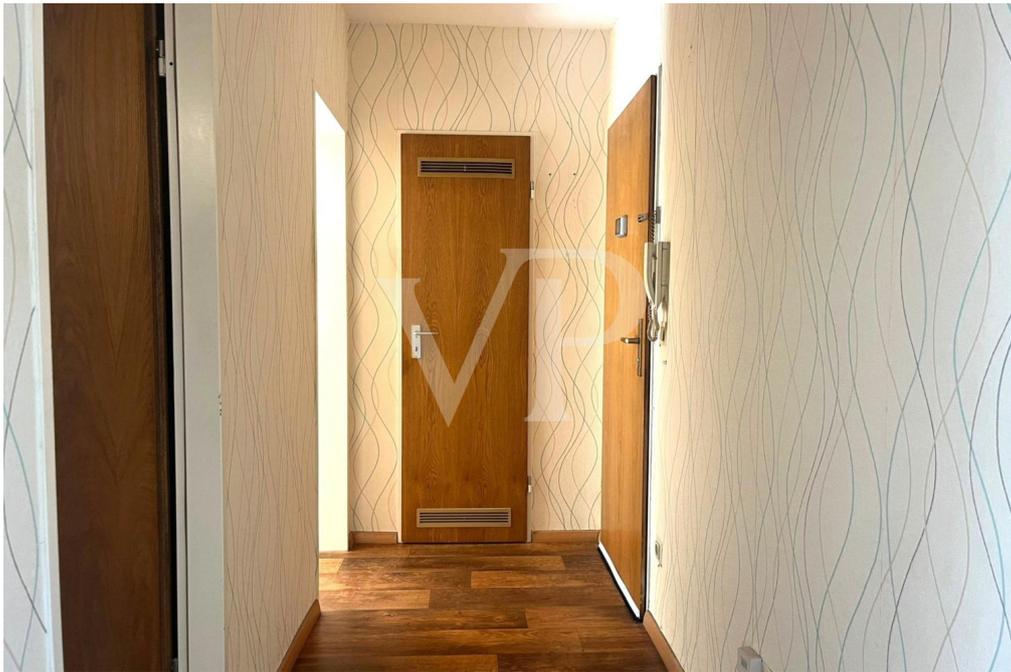
???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

?? ?????????



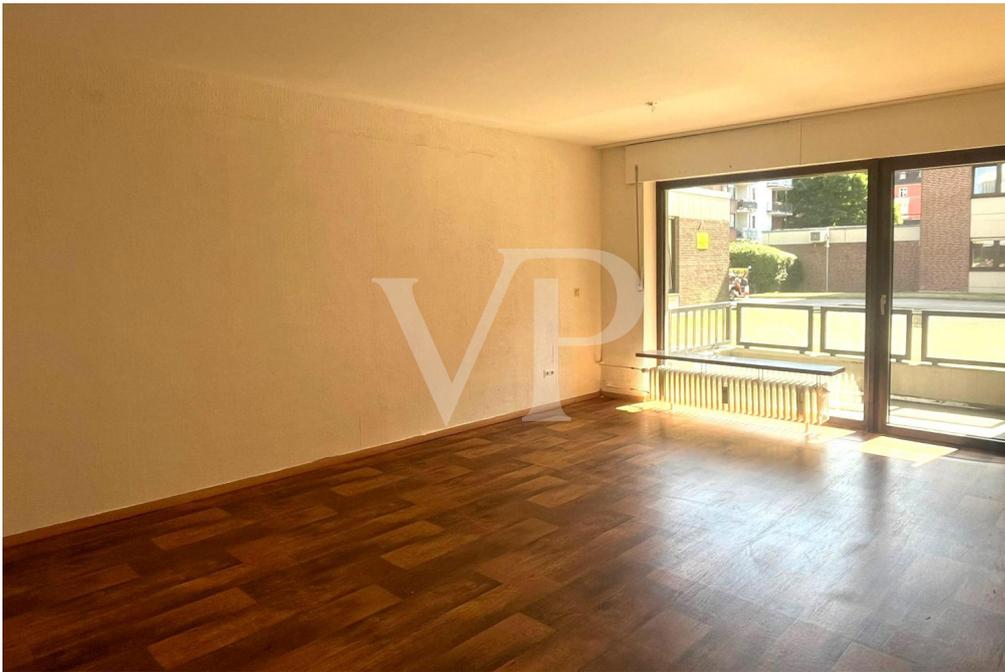
???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

?? ?????????



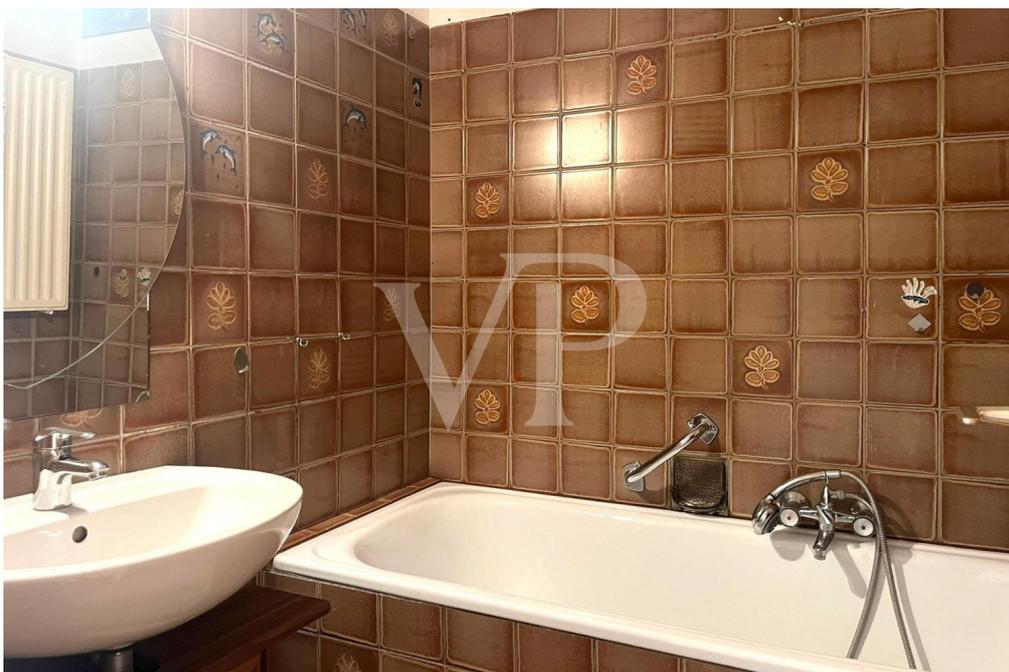
???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

?? ?????????



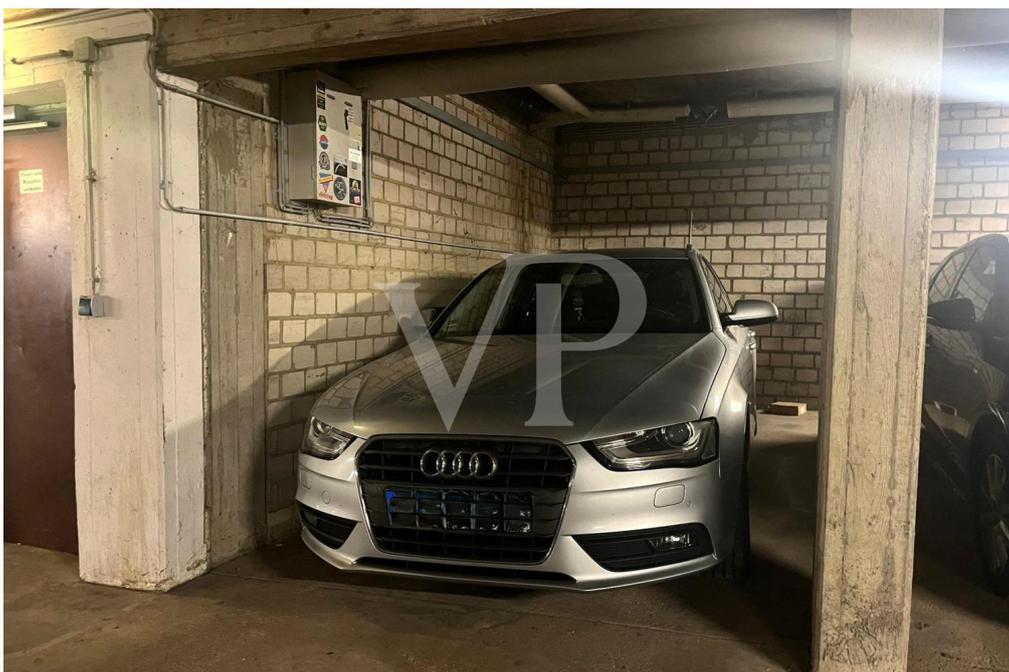
???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

?? ?????????



???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

?? ?????????



??????? ???????: 25027213p - 52068 Aachen

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

Diese zwei-Zimmerwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und bietet Ihnen komfortables Wohnen in einer ruhigen, grünen Umgebung im Zentrum von Aachen.

Das Schlafzimmer, die Küche sowie das helle Wohnzimmer sind mit großen Fenstern ausgestattet. Der Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet einen schönen Blick in die grüne Umgebung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der das Parken bequem und sicher macht.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig was Ihnen die Möglichkeit gibt, die Wohnung ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Lage ist ideal: In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen sowie eine ruhige, grüne Umgebung, die zum Verweilen einlädt.

Wir freuen uns Ihnen die Immobilie vor Ort zu zeigen!

??????? ???????: 25027213p - 52068 Aachen

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

- Aufzug
- Erdgeschoss
- ruhige aber zentrale Lage
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

??????? ???????: 25027213p - 52068 Aachen

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

Die Aachener Innenstadt verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung, beste Einkaufsmöglichkeiten und ein attraktives Stadtzentrum. Hier befinden sich nahezu alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und weit darüber hinaus. Der Aachener Markt, Dom, Katschhof, Rathaus und Elisenbrunnen sind innerhalb weniger Gehminuten gut zu erreichen und erstrahlen um die Weihnachtszeit in festlicher Dekoration des Weihnachtsmarktes. Auch die technische Universität befindet sich in direkter Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel, wichtige Straßen-Hauptachsen sowie der Haupt- und Busbahnhof sind auf kurzem Wege erreichbar.

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.

??????? ???????: 25027213p - 52068 Aachen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

#### 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.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 25027213p - 52068 Aachen

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

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

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

---

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