

Aachen - Südviertel

# Toplage trifft Luxus – Penthouse-Maisonette im Herzen des Aachener Südviertels

Αριθμός ακινήτου: 26027007



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 960.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 206 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4

**Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26027007	Τιμή αγοράς	960.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 206 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	2	Έτος ανακαίνισης	2023
Έτος κατασκευής	2005	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	2 x Υπογείο πάρκινγκ	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Εντοιχιζόμενη κουζίνα

Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	71.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2005

Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese einzigartige Maisonette-Eigentumswohnung, in absoluter Bestlage von Aachen gelegen, besticht neben der hochwertigen Ausstattung durch die kleine Wohngemeinschaft (nur 4 Parteien) sowie durch den variablen Zuschnitt, der neben anspruchsvollen Paaren auch Familien mit 1-2 Kindern anspricht. Über ca. 200 m<sup>2</sup> verteilt, verfügt die Wohnung über 3 separate Schlafzimmer und 2 Bäder. Der großzügige Elternschlafbereich mit En-Suite-Bad liegt neben dem Wohn- und Essbereich und der großzügigen Terrasse im 1. OG und bietet daher komfortables barrierefreies Wohnen. Im Dachgeschoss befindet sich ein offener Emporenbereich und 2 zusätzliche Schlaf-/Kinder-/Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein separates Bad.

Die untere Etage beeindruckt mit großzügigen Räumen und hochwertigen Details. Das geräumige Schlafzimmer mit integrierten Einbauschränken führt direkt in ein luxuriöses En-Suite-Bad: Hier erwarten Sie eine bodenebene Dusche, eine Eck-Badewanne, ein Doppelwaschtisch, eine japanische Toilette und ein Bidet – pure Wellness zu Hause. Die abgeschlossene Küche ist funktional und einladend, während der L-förmige Wohn- und Essbereich mit hoher Decke und gemütlichem Kaminofen zum Verweilen einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Südterrasse (ca. 23 m<sup>2</sup>), perfekt für entspannte Abende im Freien.

Über eine offene Galerie mit zeitloser Edelstahl-Glas-Geländerkonstruktion und integrierten Glaskuppeln im Dach erreichen Sie die obere Etage. Zwei vielseitige Schlaf- oder Arbeitszimmer mit charmanten Schrägen (eines mit Einbauschränk) bieten Raum für Familie, Home-Office oder Hobbys. Das moderne Bad ist mit bodenebener Dusche, zwei Waschbecken, Toilette und Bidet ausgestattet. Ein kleiner, nicht einsehbarer Balkon rundet das Stockwerk ab und schenkt private Momente mit Aussicht.

Im Untergeschoss profitieren Sie von zwei Stellplätzen in der Tiefgarage, einem privaten Kellerraum sowie einem gemeinsamen Fahrrad- und Waschkeller. Die gesamte Wohnung überzeugt durch hochwertige Materialien: Granitfliesen und Echtholzparkett als Bodenbeläge, isolierverglaste Kunststofffenster mit überwiegend elektrischen Rollläden, eine moderne Fußbodenheizung. Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang von der Tiefgarage bis direkt vor Ihre Tür.

**Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26027007 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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