

Aachen

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

**CODICE OGGETTO: 25027213p**



**PREZZO D'ACQUISTO: 135.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 54,01 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027213p	Prezzo d'acquisto	135.500 EUR
Superficie netta	ca. 54,01 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1981	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 10000 EUR (Vendita)		

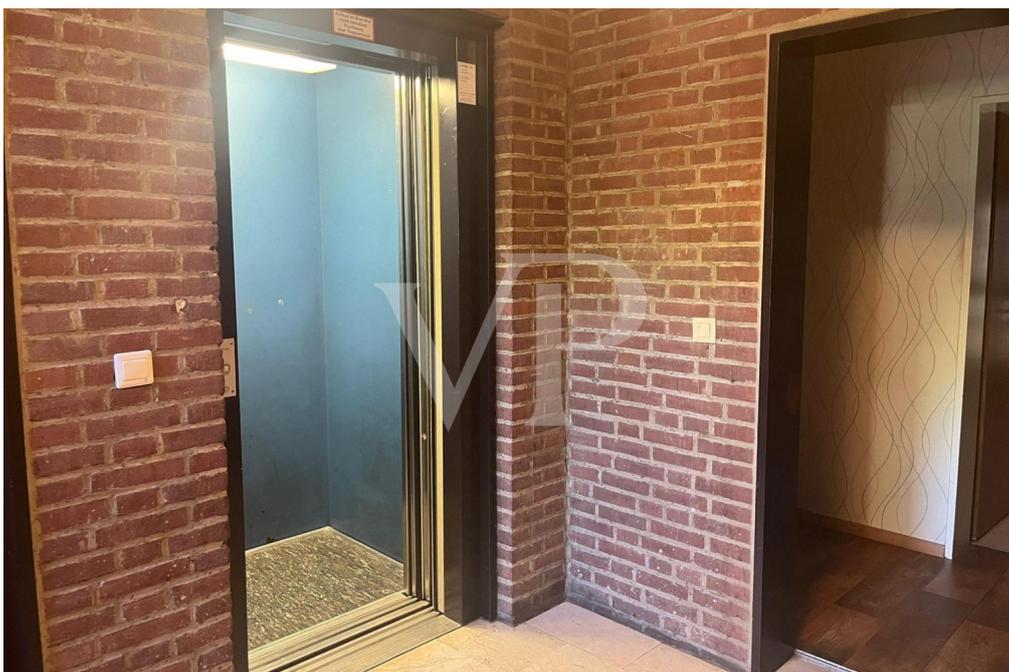
CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.03.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

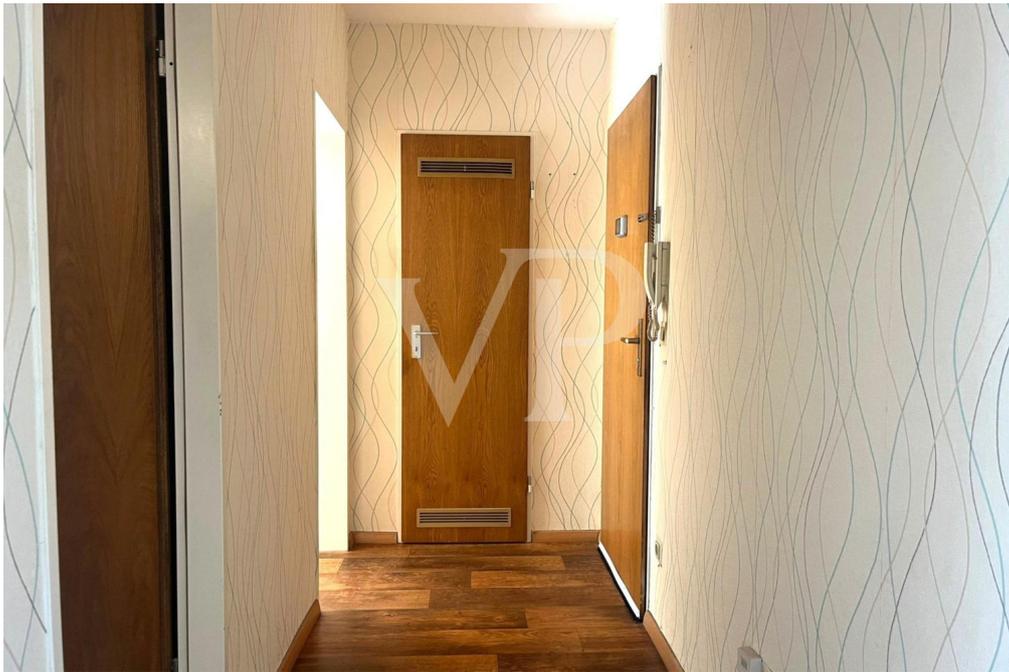
CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen

## La proprietà



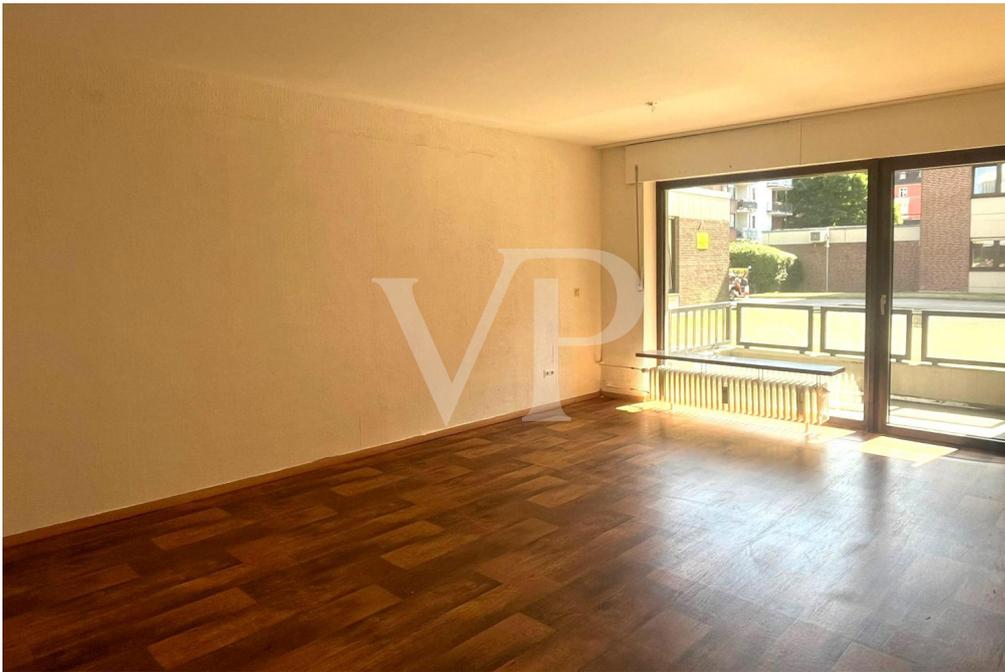
CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen

## La proprietà



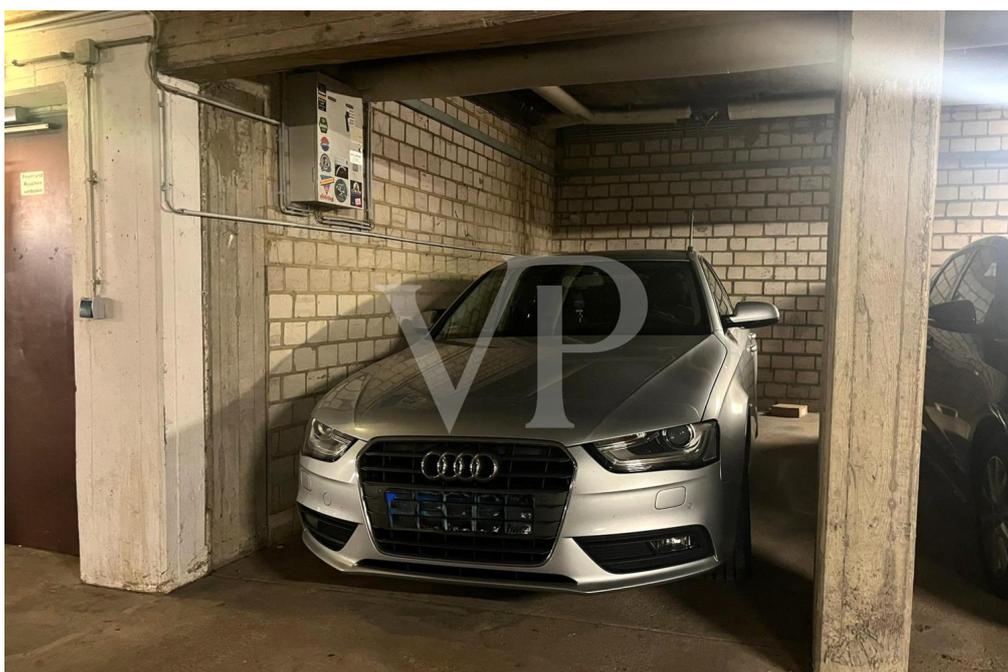
CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

## Tutto sulla posizione

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 jahrhundertalte 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.

**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25027213p - 52068 Aachen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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