

Aachen – Südviertel

Lussuoso attico duplex in posizione privilegiata nel quartiere meridionale di Aquisgrana

Codice oggetto: 25027036



PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

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

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027036
Superficie netta	ca. 200 m²
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	71.24 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento duplex, situato in una posizione privilegiata ad Aquisgrana, colpisce non solo per le sue caratteristiche di alta qualità, ma anche per la sua piccola comunità (solo quattro unità) e la sua disposizione flessibile, che lo rende ideale sia per coppie esigenti che per famiglie con uno o due figli. Distribuito su circa 200 metri quadrati, l'appartamento vanta tre camere da letto separate e due bagni. La spaziosa suite padronale con bagno privato si trova al primo piano, adiacente alla zona giorno e pranzo e a un'ampia terrazza, offrendo così una vita confortevole e priva di barriere architettoniche. L'ultimo piano presenta una zona soppalcata aperta e due ulteriori camere da letto/camerette/uffici o camere per gli ospiti, oltre a un bagno separato. Il piano inferiore colpisce per i suoi spazi generosi e i dettagli di alta qualità. La spaziosa camera da letto padronale con armadi a muro integrati conduce direttamente a un lussuoso bagno privato: qui troverete una cabina doccia, una vasca angolare, un doppio lavabo, un WC giapponese e un bidet: puro benessere a casa. La cucina separata è funzionale e accogliente, mentre la zona giorno e pranzo a L, con il suo soffitto alto e l'accogliente camino, è perfetta per rilassarsi. Da qui si accede alla soleggiata terrazza esposta a sud (circa 23 m²), ideale per piacevoli serate all'aperto. Una galleria aperta con un'intramontabile ringhiera in acciaio inox e vetro e lucernari integrati conduce al piano superiore. Due versatili camere da letto o uffici con affascinanti soffitti spioventi (uno con armadio a muro) offrono spazio per la famiglia, un ufficio a casa o per gli hobby. Il moderno bagno è dotato di cabina doccia, due lavandini, WC e bidet. Un piccolo balcone privato completa questo piano, offrendo momenti di privacy con vista. Nel seminterrato, potrete beneficiare di due posti auto nel garage sotterraneo, un ripostiglio privato e un locale per biciclette e lavanderia in comune. L'intero appartamento vanta materiali di alta qualità: piastrelle in granito e parquet in vero legno, finestre con doppi vetri con tapparelle prevalentemente elettriche e moderno riscaldamento a pavimento. Un ascensore consente l'accesso senza barriere architettoniche dal garage sotterraneo direttamente alla porta di casa.

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.24 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Codice oggetto: 25027036 - 52076 Aachen – Südviertel

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com