

Aachen - Südviertel

# VON POLL - Exklusives Wohnen in kleiner Eigentümergeinschaft – Maisonette mit 4 Zimmern & Aufzug

*Codice oggetto: 26027060*



**PREZZO D'ACQUISTO: 915.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

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

**Codice oggetto: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26027060	Prezzo d'acquisto	915.000 EUR
Superficie netta	ca. 205 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2005	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato		

**Codice oggetto: 26027060 - 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/m <sup>2</sup> a
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: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Una prima impressione

Diese exklusive Maisonette-Eigentumswohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Aachens vereint außergewöhnlichen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept auf rund 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die kleine und gepflegte Eigentümergemeinschaft mit nur vier Parteien garantiert ein ruhiges, privates Wohnambiente – ideal für anspruchsvolle Paare ebenso wie für Familien mit Kindern oder Menschen mit Bedarf an Home-Office-Flächen.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der großzügige und lichtdurchflutete Charakter spürbar. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Deckenhöhe, stilvollem Kaminofen und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse schafft eine besondere Wohnatmosphäre. Die ca. 23 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet ausreichend Platz für Lounge- und Essbereich.

Der komfortable Elternbereich auf der unteren Ebene ermöglicht nahezu barrierefreies Wohnen auf einer Etage. Das großzügige Schlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken verfügt über ein luxuriöses En-Suite-Bad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, japanischer Toilette und Bidet – ein privater Wellnessbereich im eigenen Zuhause. Die separate Küche überzeugt durch Funktionalität und angenehme Größe.

Über die elegante offene Galerie mit moderner Edelstahl-Glas-Konstruktion und stilvollen Lichtkuppeln gelangen Sie ins Dachgeschoss. Hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird diese Ebene durch ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch sowie Bidet. Ein geschützter Balkon bietet zusätzlich einen privaten Rückzugsort mit schönem

Ausblick.

Auch die Ausstattung der Wohnung erfüllt höchste Ansprüche: Hochwertige Granitfliesen und Echtholzparkett, Fußbodenheizung, isolierverglaste Fenster mit überwiegend elektrischen Rollläden sowie ein Aufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür sorgen für modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Tiefgaragenstellplätze, einen privaten Kellerraum sowie gemeinschaftliche Fahrrad- und Waschräume.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die exklusives Wohnen in bester Aachener Lage mit großzügigem Platzangebot und maximalem Komfort verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26027060 - 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: 26027060 - 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: 26027060 - 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](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)