

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
Superficie netta	ca. 205 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	915.000 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: 26027060 - 52076 Aachen - Südviertel**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>29.09.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>71.24 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2005</b>

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)**