

Aachen - Lousberg

# Einzigartige Neubauwohnung am Lousberg

*Codice oggetto: 26027207*



**PREZZO D'ACQUISTO: 310.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 46 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

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

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26027207</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>310.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>	<b>Appartamento</b>	<b>Piano</b>
<b>Piano</b>	<b>1</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>2</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Come nuovo</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>1</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>1</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Cucina componibile, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>2018</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>1 x Parcheggio interrato, 35000 EUR (Vendita)</b>		

Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	40.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.08.2028	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2018

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Una prima impressione**

**In einem gehobenen Wohnumfeld am Aachener Lousberg, umgeben von repräsentativen Stadtvillen und in unmittelbarer Stadtnähe befindet sich ein elegantes Stadthaus mit vier Wohneinheiten auf dem Areal der Villa Groyen. Drei Wohneinheiten im EG, 1.OG und 2.OG werden verkauft. Es gibt die Möglichkeit alle drei Wohnungen zu erwerben solange noch alle drei zu Verfügung stehen oder natürlich auch jede Wohnung einzeln. Alle drei Einheiten sind sehr ähnlich und von der Wohnfläche gleich.**

**Edle Materialien und eine klassische moderne Architektur, kombiniert mit einer erstklassigen Wohnlage, bilden die Besonderheiten dieser Immobilie. Der charmante Vorplatz prägt das Flair des Villen-Ensembles. Der Kontrast von historischem Ambiente mit moderner Architektur bildet ein angenehmes und zeitloses Wohngefühl. Ebenso wird auf Nachhaltigkeit und vorausschauende Technik großen Wert gelegt.**

**Es werden ebenfalls zwei Tiefgaragen Stellplätze angeboten.**

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Dettagli dei servizi**

- **Fassade in Feinstruktur-Oberputz**
- **Naturstein im Eingangsbereich**
- **Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in jeder Wohnung**
- **Aufzug direkt in die Wohnungen**
- **Hochwertiges Schaltersystem**
- **Hochwertige Badausstattung/Armaturen-, Fliesen- und Sanitärobjekte von Markenherstellern**
- **Handtuchheizkörper**
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Türen mit Einbruchhemmung**
- **Vorbereitung einer Einbruch-Meldeanlage**
- **Bodentiefe Fensterelemente**
- **3-fach Isoglas mit Holzrahmen**
- **Keller & Fahrradkeller mit elektrischen Anschlüssen**

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Villa Groyen befindet sich auf der Ludwigsallee im Herzen des Aachener Lousbergs in unmittelbarer Nähe zum Salvatorberg und Lousbergs.**

**Das Wohngebiet Aachen-Lousberg zeichnet sich durch seine historische Bebauung in Verbindung mit Zentrumsnähe bei gleichzeitiger Naherholung durch idyllische Begrünung aus. Durch seine repräsentative Lage und gute Verkehrsanbindung ist der Lousberg eine sehr gefragte Gegend für junge Familien und anspruchsvolle Singles und Paare. Die Innenstadt von Aachen ist fußläufig zu erreichen, wodurch ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot wahrgenommen werden kann.**

**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 das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.**

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **Ulteriori informazioni**

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig. Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kauf- bzw. Mietvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Kauf- oder Mietvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt) und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Haftung: Die von VON POLL IMMOBILIEN weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. stammen vom Veräußerer bzw. Vermieter, daher übernimmt VON POLL IMMOBILIEN keine Haftung.

**Geldwäsche: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die VON POLL IMMOBILIEN GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass VON POLL IMMOBILIEN die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.**

**Codice oggetto: 26027207 - 52062 Aachen - Lousberg**

## **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)**