

Aachen – Südviertel

Exklusive Immobilie in prominenter Nachbarschaft des Hangeweiher

Número de propiedad: 24027126w



SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m²

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

De un vistazo

Número de propiedad	24027126w
Superficie habitable	ca. 220 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	A petición
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.10.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	98.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1969

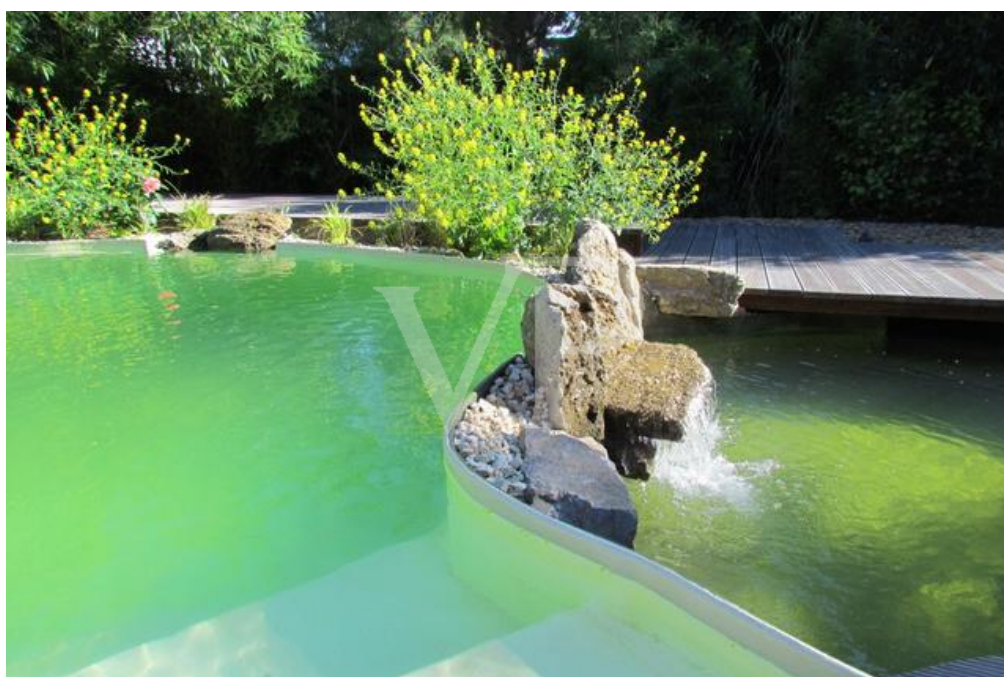
Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Una primera impresión

Dieses individuell gestaltete Einfamilienhaus bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 220 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 610 m². Die Immobilie, ursprünglich im Jahr 1969 erbaut und zuletzt modernisiert, besticht durch ihre harmonische Verbindung aus klassischer Eleganz und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 großzügige Schlafzimmer, ist dieses Haus optimal für Familien oder Personen mit gehobenem Platzbedarf geeignet. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Nutzung des Wohnraums. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit eigenem en suite Badezimmer, das ein privates Refugium innerhalb des Hauses bietet.

Der offene Wohn- und Essbereich ist der zentrale Kommunikationsort des Hauses und besticht durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre dank hoher Decken und großen Fensterelementen. Der Kaminofen verleiht dem Raum eine behagliche Wärme und bildet einen reizvollen Mittelpunkt. Die moderne, offene Küche lädt mit ihrer Ausstattung und den hochwertigen Materialien zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten ein.

Die exklusive Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt, sowie eine Solaranlage, die umweltfreundlichen Energieverbrauch unterstützt. Die ausgefeilte Haustechnik entspricht den neuesten Standards und garantiert Ihnen Komfort und Effizienz in allen Bereichen.

Der beeindruckende Wintergarten fungiert als harmonische Verbindung vom Wohnbereich zum großzügig angelegten Garten und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen. Die herausragende Gartenlandschaft beherbergt einen sorgsam gestalteten Schwimmteich, der zum Entspannen und als idealer Ort für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Das weitläufige Souterrain bietet zusätzliche Flexibilität, sei es als Wellnessbereich oder als komfortabler Gästebereich. Diese untere Ebene erweitert den nutzbaren Raum der Immobilie erheblich und präsentiert sich als vielseitig verwendbar, angepasst an persönliche Wünsche und Lebensstile.

Der Außenbereich ist durchdacht angelegt und umfasst Freisitze und Terrassen, die abwechslungsreiche Perspektiven und Rückzugsmöglichkeiten eröffnen. Die Auswahl

hochwertiger Materialien wie Parkett und Naturstein zieht sich durch das gesamte Haus und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie.

Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine einladende Atmosphäre und bietet eine einzigartige Wohnqualität. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses besondere Haus bietet eine hochwertige Wohnlösung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Detalles de los servicios

- Natursteinbodenbeläge
- Hochwertige Parkettböden
- Solaranlage
- Aufwendige Haustechnik
- Kaminofen
- Sauna
- Wellness Bad
- Offene Küche
- Großer Schwimmteich

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Todo sobre la ubicación

Dieses charismatische Anwesen befindet sich in ruhiger Lage des Aachener Südviertels in fußläufiger Nähe zum Hangeweiher.

Das südlich gelegene Wohngebiet Aachen-Hangeweiher gehört zu den begehrtesten in Aachen. Den Namen erhält es vom gleichnamigen Park mit See und Freibad. Die zentrumsnahe Lage inmitten von charmanter Begrünung und angenehmer Nachbarschaft zeichnet dieses Viertel besonders aus. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Über ÖPNV sind Sie hier bestens mit der Innenstadt verknüpft. Die Autobahnen in Richtung Düsseldorf, Köln, Belgien und den Niederlanden sind in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

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, dass 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.

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 98.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com