

Aachen – Südviertel

# Stilvolles Einfamilienhaus in begehrter Lage im Aachener Süden - Erstbezug nach Sanierung / Neubau

*Número de propiedad: 25027030P*



PRECIO DE COMPRA: 1.755.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 296 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25027030P - 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: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25027030P                                      |
| Superficie habitable | ca. 296 m²                                     |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 3                                              |
| Año de construcción  | 1978                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.755.000 EUR                                                                  |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                               |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernización / Rehabilitación | 2025                                                                           |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                     |
| Método de construcción         | Sólido                                                                         |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## Datos energéticos

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 04.06.2035               |
| Fuente de energía                   | Gas                      |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 72.15 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1978                   |

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## Una primera impresión

Modernes Architektenhaus in exklusiver Lage im Aachener Südviertel.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet architektonische Eleganz mit technischer Perfektion und einer der besten Lagen Aachens. Ein Zuhause für Menschen mit höchsten Ansprüchen.

Inmitten des begehrten Aachener Südviertels präsentiert sich dieses beeindruckende Architektenhaus auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit unverbaubarem Blick. Das ursprünglich 1978 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend saniert, aufgestockt und auf Neubaustandard gebracht – mit höchstem Anspruch an Design, Technik und Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von ca. 295 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier Schlafzimmer, drei stilvolle Bäder, ein separates Büro sowie ein luxuriöses, offen gestaltetes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und fließenden Übergängen dank großer Glasschiebetüren. Das eindrucksvolle Entree mit Luftraum und Empore unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses. Das Haus verfügt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch eine redundante Gastherme – Effizienz und Versorgungssicherheit in einem. Die gesamte Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der gepflegte Außenbereich mit altem Baumbestand bietet Ruhe und Privatsphäre inmitten einer gehobenen, sehr ruhigen Nachbarschaft. Die großzügige Doppelgarage ist mit einer Wallbox-Vorbereitung ausgestattet – ideal für E-Mobilität.

Ein architektonisches Statement, das moderne Wohnkultur, zukunftsweisende Technik und eine der begehrtesten Wohnlagen Aachens harmonisch vereint – ideal für anspruchsvolle Menschen, die das Besondere suchen.

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## Detalles de los servicios

- Komplettsanierung mit Aufstockung auf Neubaustandard 2025
- Luft-Wärmepumpe mit redundanter Gastherme
- PV Anlage nachrüstbar
- Klimaanlage vorbereitet (Leitungen)
- Hochwertige Großformatige Fliesen
- Hochwertiger Parkettdielenboden in Schlafräumen
- Schwimmbad im Altbestand vorhanden (Neu- Inbetriebnahme möglich / Umwandlung in Fitnessbereich)
- Luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten
- Doppelgarage mit Wallbox Vorbereitung
- Hochwertige Dreifach Holz- Alufenster
- Aufwendige Haustechnik
- Hochwertige Sanitärobjekte und Badmöbel
- Fußbodenheizung überall im Haus

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## Todo sobre la ubicación

Direkt angrenzend an den Aachener Wald vereint die Lage stilvolle Wohnkultur mit naturnaher Ruhe. Die lockere Bebauung, großzügige Grundstücke und das grüne Umfeld schaffen eine Atmosphäre von Exklusivität, Ruhe und viel Sonne. Trotz der idyllischen Lage ist die städtische Infrastruktur bestens erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten bequem mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Nähe zum Universitätsklinikum Aachen sowie zu den Hochschulen, insbesondere zur RWTH Aachen, macht den Standort auch für Berufstätige im akademischen und medizinischen Umfeld äußerst attraktiv. Zudem bieten die nahegelegenen Autobahnanbindungen schnellen Zugang zu den Metropolregionen Düsseldorf und Köln sowie zu den Nachbarländern Belgien und den Niederlanden – ideal für Berufspendler und internationale Kontakte.

Aachen, im Dreiländereck gelegen, verbindet historische Tiefe mit innovativer Dynamik. Die lebendige Altstadt rund um den Aachener Dom – das erste deutsche UNESCO-Welterbe – zeugt von der über 2.000-jährigen Geschichte der Stadt. Gleichzeitig sorgt die RWTH Aachen als eine der renommiertesten technischen Hochschulen Europas für Fortschritt, Forschung und ein internationales Flair. Eingebettet in die malerische Landschaft des linksrheinischen Schiefergebirges, bietet Aachen ein einzigartiges Zusammenspiel aus Kultur, Natur und Wissenschaft.

Als westlichste Großstadt Deutschlands ist Aachen zudem Austragungsort des weltbekannten Pferdesportturniers CHIO, das regelmäßig internationale Aufmerksamkeit auf die Region lenkt – ein Ort, der Geschichte, Lebensqualität und Zukunftsorientierung auf besondere Weise vereint.

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 72.15 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25027030P - 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)