

Aachen – Innenstadt

# Exklusive Neubauwohnung in Aachen – urbanes Wohnen mit Ruhe und Stil

CODE DU BIEN: 25027012a



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027012a
Surface habitable	ca. 113 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	645.000 EUR
Type	Terrasses
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Une première impression

Exklusives Wohnerlebnis über den Dächern Aachens – Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit zwei Terrassen und Weitblick Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau: Diese elegante Neubauwohnung aus dem Jahr 2023 bietet auf ca. 113?m<sup>2</sup> Wohnfläche lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept. Im Staffelgeschoss (3. OG) eines modernen Mehrfamilienhauses gelegen, genießen Sie hier Privatsphäre, Komfort und eine stilvolle Atmosphäre. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit edlem Parkettboden, der dem Raum eine warme und zugleich moderne Ausstrahlung verleiht. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein – perfekt für genussvolle Abende mit Familie oder Freunden. Zwei sonnige Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und eröffnen Ihnen je nach Tageszeit unterschiedliche Perspektiven und Ruheoasen. Dank elektrischer Raffstores und Rollläden sowie einer intelligenten Haustechnik genießen Sie jederzeit angenehmes Wohnklima und Privatsphäre auf Knopfdruck. Komfortabel wird das Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz und einen großzügigen Kellerraum. Optional kann die Wohnung komplett möbliert übernommen werden – ideal für alle, die sofort einziehen möchten, ohne auf Stil und Qualität zu verzichten. Ein Zuhause für alle, die modernes Wohnen mit Stil und Citynähe schätzen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen!

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Détails des commodités

Hochwertiger Parkettboden  
Tiefgaragenstellplatz  
Großzügiger Kellerraum  
2 große Terrassen  
Luxus Einbauküche  
Wohnung kann mobilisiert erworben werden  
Aufwendige Haustechnik  
Elektrische Rolläden  
Großer offener Wohn- und Essbereich  
Sehr gepflegter und hochwertiger Neubau  
Aufzug

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Tout sur l'emplacement

Diese attraktive Neubauwohnung befindet sich in zentraler dennoch ruhiger Lage der Aachener Innenstadt. Die Aachener Innenstadt verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung, beste Einkaufsmöglichkeiten und ein attraktives Stadtzentrum. Hier befinden sich nahezu alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und weit darüber hinaus. Der Aachener Markt, Dom, Katschhof, Rathaus und Elisenbrunnen sind innerhalb weniger Gehminuten gut zu erreichen und erstrahlen um die Weihnachtszeit in festlicher Dekoration des Weihnachtsmarktes. Auch die technische Universität befindet sich in direkter Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel, wichtige Straßen-Hauptachsen sowie der Haupt- und Busbahnhof sind auf kurzem Wege erreichbar. Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertalte 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.

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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