Aachen – Südviertel

Bauhaus mit Stil – Erstbezug nach Sanierung in begehrter Lage im Aachener Süden

Objektnummer: 25027030P

KAUFPREIS: 1.750.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 295 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.000 m^2

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	25027030P
Wohnfläche	ca. 295 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.750.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	04.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	72.15 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² 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.

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Ausstattung und Details

- Komplettsanierung mit Aufstockung auf Neubaustandard 2025
- Luft-Wärmepumpe mit redundater 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
- Hochwerige Sanitärobjekte und Badmöbel
- Fußbodenheizung überall im Haus

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 72.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com