

Aachen – Innenstadt

# Modernes Wohnen im Herzen von Aachen: Stilvolle Neubauwohnung in ruhiger Citylage

Objektnummer: 25027012h



KAUFPREIS: 690.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

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

Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25027012h              |
| Wohnfläche   | ca. 112 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                      |
| Zimmer       | 3                      |
| Schlafzimmer | 2                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2023                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage         |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 690.000 EUR   |
| Wohnung     | Terrassen   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Einbauküche  |

Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

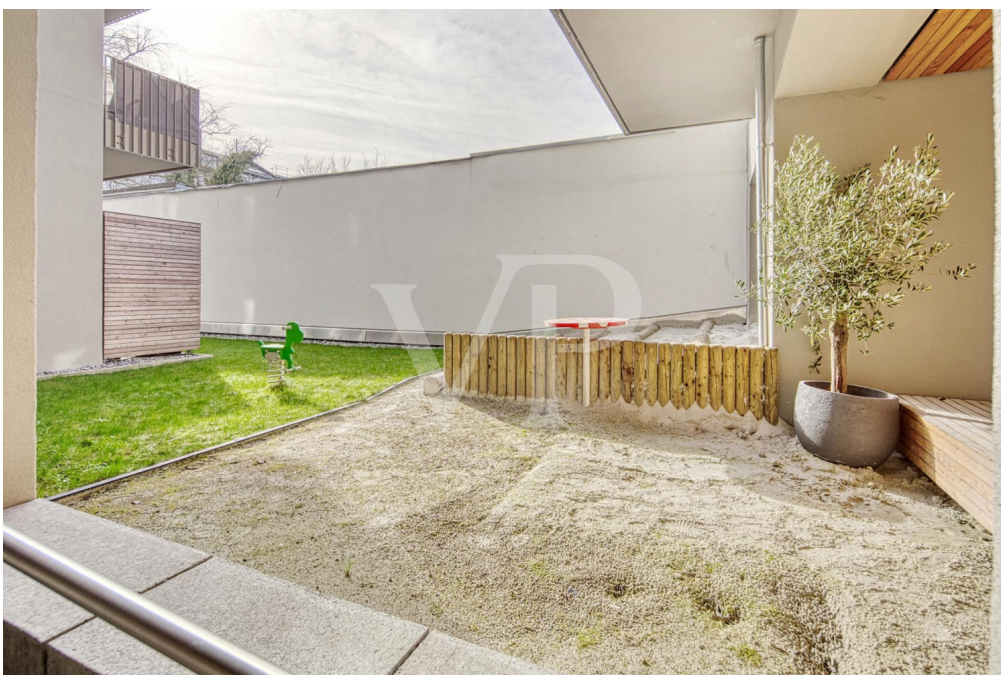
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieinformationen        | BEDARF                     |
| Wesentlicher Energieträger | Holz                   | Endenergiebedarf            | 20.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.02.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2023                       |



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

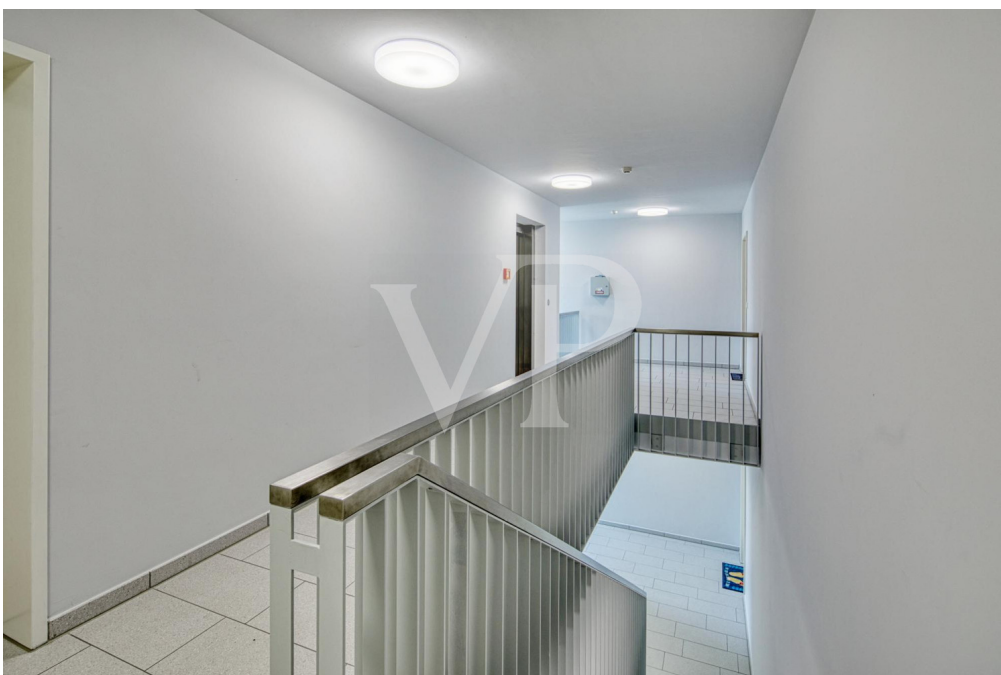
## Die Immobilie





Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



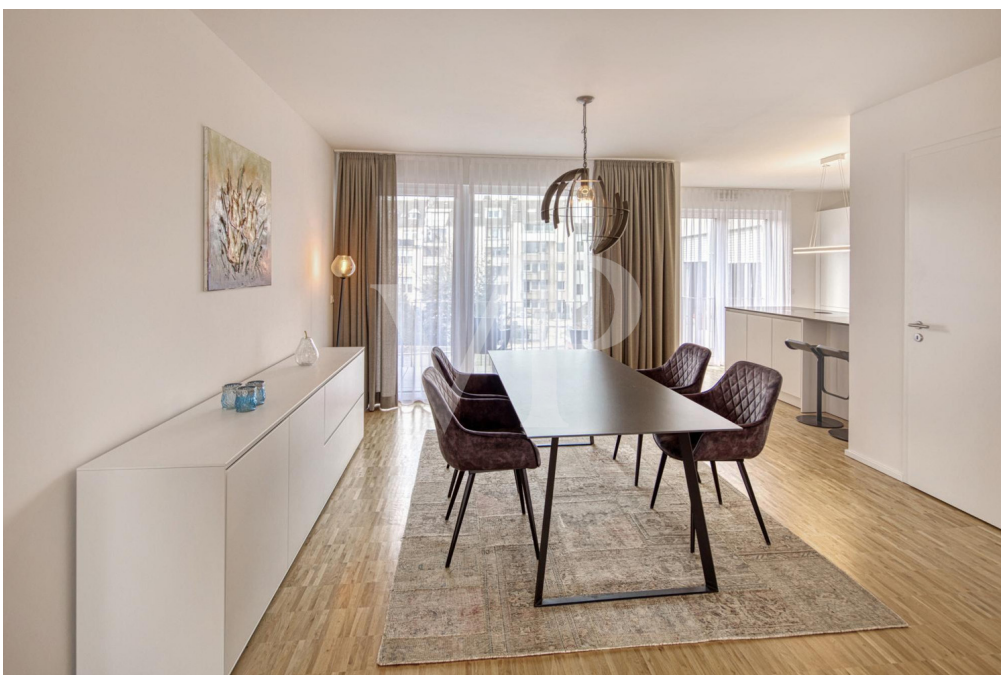
Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen über den Dächern von Aachen: Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit zwei Terrassen In dieser hochwertigen Neubauwohnung aus dem Jahr 2023 erwarten Sie auf rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche lichtdurchflutete Räume, moderne Ausstattung und ein großzügiges Raumkonzept. Das im 3. Obergeschoss (Staffelgeschoss) gelegene Domizil präsentiert sich mit einem großen, offenen Wohn- und Essbereich, der durch den edlen Parkettboden ein besonders elegantes Ambiente ausstrahlt. Für hohen Komfort sorgen die aufwendige Haustechnik sowie elektrische Raffstores und Rollläden, die nicht nur für angenehme Lichtverhältnisse, sondern auch für zusätzliche Privatsphäre sorgen. Das Herzstück der Wohnung ist die luxuriöse Einbauküche, die nahtlos in den Wohnbereich übergeht und ideal für gesellige Kochabende oder gemeinsame Mahlzeiten ist. Darüber hinaus stehen Ihnen gleich zwei großzügige Terrassen zur Verfügung, die jeweils einen individuellen Blick und ein Höchstmaß an Freiraum bieten. Praktischerweise umfasst das Angebot einen Tiefgaragenstellplatz sowie einen geräumigen Kellerraum für noch mehr Stauraum. Auf Wunsch kann die Wohnung auch möbliert übernommen werden – so steht Ihrem sofortigen Einzug nichts mehr im Wege. Genießen Sie in diesem erstklassigen Neubau einen einzigartigen Mix aus modernem Komfort und urbanem Wohngefühl!



Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Alles zum Standort

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

**Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt**

## Weitere Informationen

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+.

Objektnummer: 25027012h - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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