

Aachen – Innenstadt

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

Objektnummer: 25027012a



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

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

Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25027012a      |
| Wohnfläche   | ca. 113 m²     |
| Etage        | 3              |
| Zimmer       | 3              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2023           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 645.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Terrassen                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung         | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Holz                   | Endenergiebedarf            | 20.00 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 27.02.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2023           |

Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

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!



Objektnummer: 25027012a - 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  
Aufzug

Objektnummer: 25027012a - 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 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.

Objektnummer: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## Sonstige Angaben

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: 25027012a - 52070 Aachen – Innenstadt

## 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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