

Aachen – Innenstadt

# Hochwertige Neubauwohnung im Herzen von Aachen – Ruhig aber Zentral gelegen

**CODICE OGGETTO: 25027012d**



**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113,05 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## A colpo d'occhio

CODICE	25027012d	Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
OGGETTO		Appartamento	Terrazze
Superficie netta	ca. 113,05 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	3	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Camere da letto	2		
Bagni	1		
Anno di costruzione	2023		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	20.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.02.2033	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt**

## Una prima impressione

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. 113m<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 auf Ihre Anfrage!

CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

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  
Ruhige, zentrale Lage

**CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt**

## Tutto sulla posizione

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, 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.

**CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt**

## Ulteriori informazioni

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+.

**CODICE OGGETTO: 25027012d - 52070 Aachen – Innenstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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