Aachen – Südviertel

Exklusive Immobilie in prominenter Nachbarschaft des Hangeweihers

CODICE OGGETTO: 24027126w

SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 610 m²

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

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

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24027126w
Superficie netta	ca. 220 m²
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	07.10.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	98.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Una prima impressione

Dieses individuell gestaltete Einfamilienhaus bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 220 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 610 m². Die Immobilie, ursprünglich im Jahr 1969 erbaut und zuletzt modernisiert, besticht durch ihre harmonische Verbindung aus klassischer Eleganz und zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 großzügige Schlafzimmer, ist dieses Haus optimal für Familien oder Personen mit gehobenem Platzbedarf geeignet. Drei hochwertig ausgestattete Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine flexible Nutzung des Wohnraums. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer mit eigenem en suite Badezimmer, das ein privates Refugium innerhalb des Hauses bietet. Der offene Wohn- und Essbereich ist der zentrale Kommunikationsort des Hauses und besticht durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre dank hoher Decken und großen Fensterelementen. Der Kaminofen verleiht dem Raum eine behagliche Wärme und bildet einen reizvollen Mittelpunkt. Die moderne, offene Küche lädt mit ihrer Ausstattung und den hochwertigen Materialien zur Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten ein. Die exklusive Ausstattung des Hauses umfasst unter anderem eine Zentralheizung in Kombination mit Fußbodenheizung, die für gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt, sowie eine Solaranlage, die umweltfreundlichen Energieverbrauch unterstützt. Die ausgefeilte Haustechnik entspricht den neuesten Standards und garantiert Ihnen Komfort und Effizienz in allen Bereichen. Der beeindruckende Wintergarten fungiert als harmonische Verbindung vom Wohnbereich zum großzügig angelegten Garten und eröffnet vielfältige Möglichkeiten, die Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen. Die herausragende Gartenlandschaft beherbergt einen sorgsam gestalteten Schwimmteich, der zum Entspannen und als idealer Ort für Freizeitaktivitäten genutzt werden kann. Das weitläufige Souterrain bietet zusätzliche Flexibilität, sei es als Wellnessbereich oder als komfortabler Gästebereich. Diese untere Ebene erweitert den nutzbaren Raum der Immobilie erheblich und präsentiert sich als vielseitig verwendbar, angepasst an persönliche Wünsche und Lebensstile. Der Außenbereich ist durchdacht angelegt und umfasst Freisitze und Terrassen, die abwechslungsreiche Perspektiven und Rückzugsmöglichkeiten eröffnen. Die Auswahl hochwertiger Materialien wie Parkett und Naturstein zieht sich durch das gesamte Haus und unterstreicht den gehobenen Anspruch der Immobilie. Das Einfamilienhaus überzeugt durch seine einladende Atmosphäre und bietet eine einzigartige Wohnqualität. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich von den zahlreichen Vorteilen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Dieses besondere Haus bietet eine hochwertige Wohnlösung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage.

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Dettagli dei servizi

- Natursteinbodenbeläge
- Hochwertige Parkettböden
- Solaranlage
- Aufwendige Haustechnik
- Kaminofen
- Sauna
- Wellness Bad
- Offene Küche
- Großer Schwimmteich

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Tutto sulla posizione

Dieses charismatische Anwesen befindet sich in ruhiger Lage des Aachener Südviertels in fußläufiger Nähe zum Hangeweiher. Das südlich gelegene Wohngebiet Aachen-Hangeweiher gehört zu den begehrtesten in Aachen. Den Namen erhält es vom gleichnamigen Park mit See und Freibad. Die zentrumsnahe Lage inmitten von charmanter Begrünung und angenehmer Nachbarschaft zeichnet dieses Viertel besonders aus. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Über ÖPNV sind Sie hier bestens mit der Innenstadt verknüpft. Die Autobahnen in Richtung Düsseldorf, Köln, Belgien und den Niederlanden sind in ca. 10 Autominuten zu erreichen. 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.

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 98.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODICE OGGETTO: 24027126w - 52074 Aachen – Südviertel

Partner di contatto

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

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aquisgrana
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com