

Aachen – Innenstadt

# Leben über den Dächern von Aachen - Maisonette Dachgeschosswohnung in zentraler Lage

Objektnummer: 24027128



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt

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

Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24027128
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	01.04.2025
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

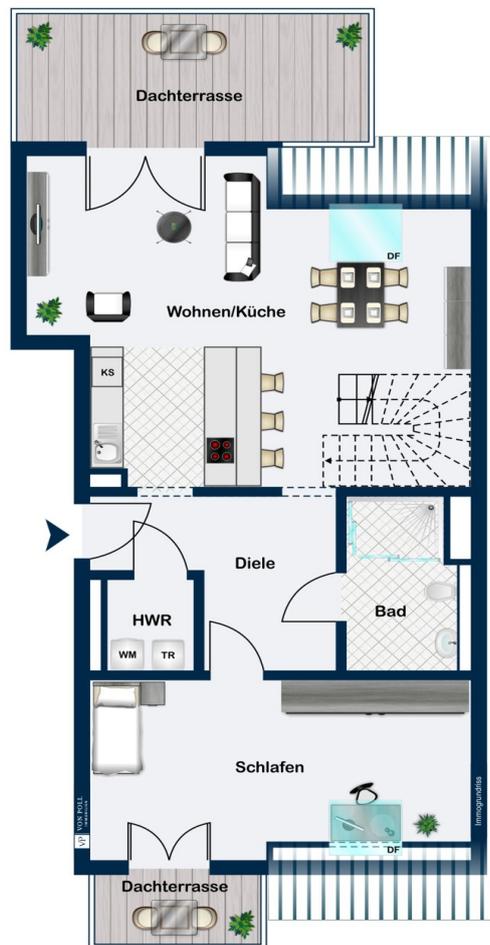
Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	55.75 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuern	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Maisonette Dachgeschoss Wohnung liegt in zentraler und dennoch ruhiger Umgebung, von der aus das Stadtzentrum bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die erstklassige, 4-Zimmer-Wohnung präsentiert sich mit klaren Linien, lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Balkonen und Terrassen sowie einer zeitgemäßen, modernen Ausstattung. Dies verspricht eine Wohnatmosphäre, die nicht nur angenehm, sondern auch besonders einladend ist. Der großzügige Wohn- und Essbereiche, verbunden mit offener Küche, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schafft eine harmonische Raumatmosphäre. Die gut durchdachten Schlaf- und Kinderzimmer ergänzen das Raumkonzept. Das Badezimmer überzeugt durch zeitlosen Stil und verfügt über eine großzügige, bodentiefe Dusche sowie eine zeitlose großformatige Fliesenstruktur.

Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Alles zum Standort

Diese attraktive Neubau Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße der Aachener Innenstadt. 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. 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.

**Objektnummer: 24027128 - 52070 Aachen – Innenstadt**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 55.75 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24027128 - 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)