

Aachen – Frankenberger Viertel

# Charmante Eigentumswohnung im Frankenberger Viertel - Aachen

Objektnummer: 24027211



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

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

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24027211               | Kaufpreis                  | 580.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 109 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                | Etagenwohnung   |
| Etage        | 2                      | Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                      | Modernisierung / Sanierung | 2023  |
| Schlafzimmer | 2                      | Zustand der Immobilie      | Erstbezug   |
| Badezimmer   | 1                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Baujahr      | 1930                   | Ausstattung                | Gäste-WC, Balkon  |

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf            | 87.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.02.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 1930                       |

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



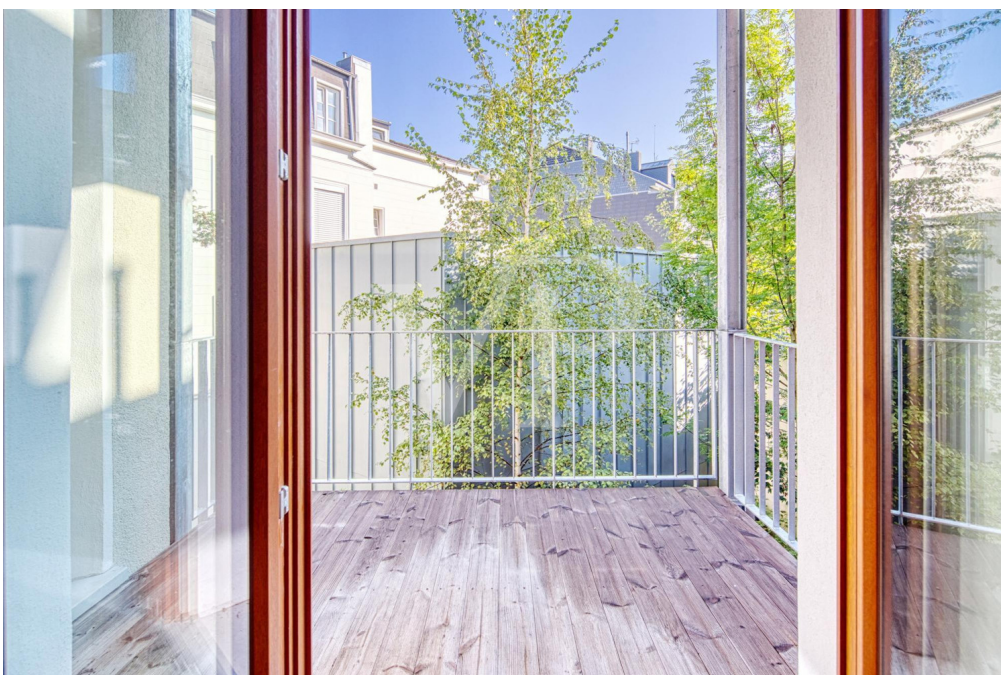
Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Ein erster Eindruck

Die charmante Wohnung im Frankenberger Viertel in Aachen erstreckt sich über 109 Quadratmeter und bietet Ihnen eine ideale Kombination aus modernem Komfort und historischem Charme. Mit ihren vier lichtdurchfluteten Zimmern befindet sich die Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Hauses, das Ihnen einen wunderbaren Ausblick auf die umliegenden Nachbarschaft bietet. Die kürzlich erfolgte Kernsanierung im Jahr 2023 hat dafür gesorgt, dass Sie hier in einen Erstbezug einziehen können. Die hohen Decken verleihen den Räumen ein großzügiges und luftiges Gefühl, während die hochwertigen Holzböden Wärme und Eleganz ausstrahlen. Ein besonderes Highlight ist die Top Lage Frankenberger Viertels. Die Wohnung ist mit einer effizienten Pelletheizung sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet, die nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch für angenehme Wärme sorgt. Zudem sorgen die dreifach verglasten Fenster für optimale Isolierung, sodass Sie sowohl im Sommer als auch im Winter von einem angenehmen Raumklima profitieren können. Das Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Regendusche sowie eine separate Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Der Balkon bietet einen perfekten Platz, um die frische Luft zu genießen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Wir freuen uns über ihre Anfragen!

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Ausstattung und Details

- Energetisch saniert ( Erstbezug )
- Fußbodenheizung
- Holzparkettboden
- Balkon
- Gäste WC
- Dreifachverglasung ( Holzfenster )
- Pelletheizung
- beliebte Wohnlage

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage des Frankenberger Viertels. Die bevorzugte Aachener Lage, Frankenberger Viertel, beeindruckt mit schönen Altbauten und angelegten Alleen. Zudem zeichnet es sich durch die gute Infrastruktur und die direkte Nähe zur Innenstadt aus. Die Autobahn ist in circa 10 Minuten über den Europaplatz 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.

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 87.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24027211 - 52066 Aachen – Frankenberger Viertel

## 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)