

Aachen – Innenstadt

# Wohnen über den Dächern von Aachen - Charmante Dachgeschosswohnung im ruhiger Innenstadtlage

Property ID: 24027300N7



PURCHASE PRICE: 619.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## At a glance

Property ID	24027300N7	Purchase Price	619.000 EUR
Living Space	ca. 104 m <sup>2</sup>	Condition of property	First occupancy
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Terrace, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Duplex, 27000 EUR (Sale), 1 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)		

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## The property



Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## The property



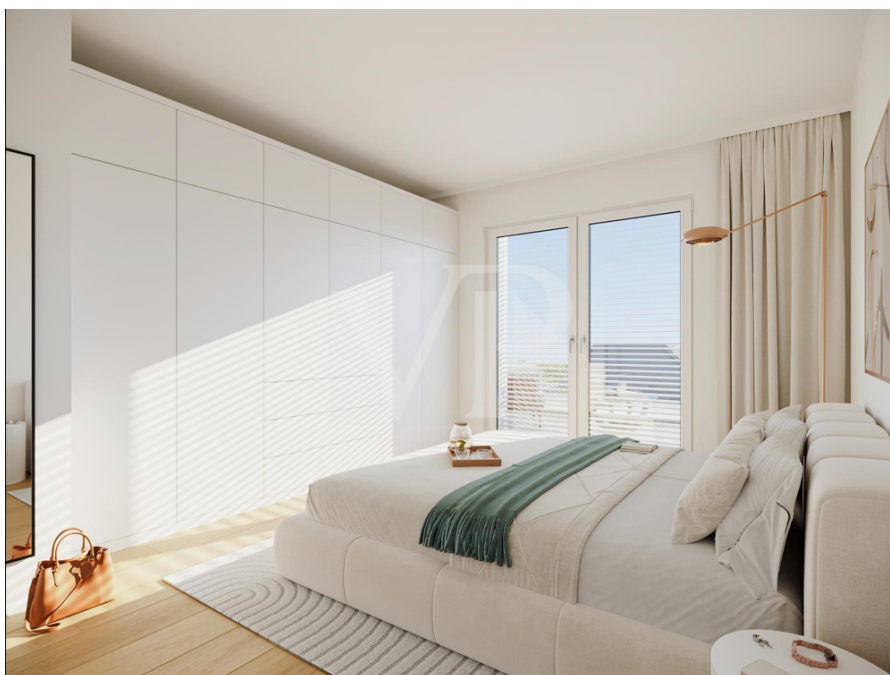
Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## The property



Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## The property





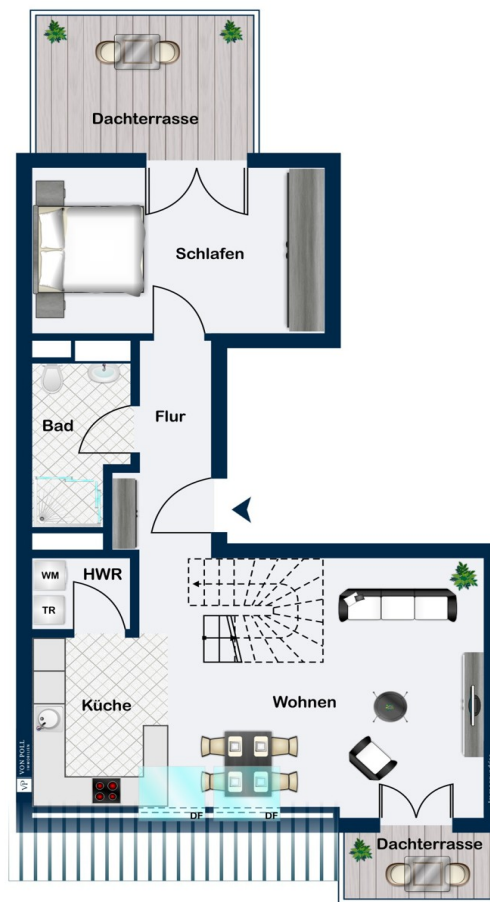
Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

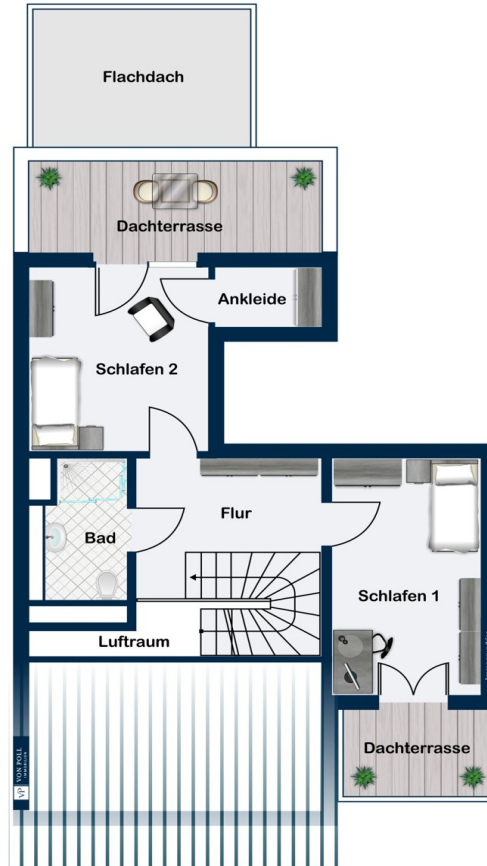
## The property



Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## A first impression

Willkommen in diesem exquisiten Neubauprojekt, das sich in einer bevorzugten Lage im Herzen von Aachen befindet. Die Ottostraße bietet eine zentrale und dennoch ruhige Umgebung, von der aus das Stadtzentrum bequem in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die erstklassigen, modernen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen zwischen 40 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> präsentieren 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. Die großzügigen Wohn- und Essbereiche, verbunden mit offenen Küchen, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und schaffen einen harmonischen Raum. Gut durchdachte Schlaf- und Kinderzimmer ergänzen das Raumkonzept. Die Badezimmer überzeugen durch zeitlosen Geschmack und verfügen über großzügige, bodentiefe Duschen sowie stilvolle Sanitäranlagen. Bei Bedarf stehen Ihnen im Gebäude Stellplätze oder Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume, ein Fahrradkeller und ein Waschraum zur Verfügung. Diese Neubauwohnungen versprechen einen erstklassigen Komfort und eine hohe Lebensqualität. Die Fertigstellung und der Bezug sind für den Herbst 2024 geplant. Sichern Sie sich jetzt Ihr Zuhause!

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Details of amenities

Attraktive Neubau-Eigentumswohnung in gefragter Lage der Aachener Innenstadt

Ausstattung:

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist barrierefrei gestaltet, um einen komfortablen Zugang für alle Bewohner zu gewährleisten.

Personenaufzug: Ein moderner Aufzug ist vorhanden und ermöglicht ein müheloses Erreichen aller Stockwerke.

Energieeffizienzhaus 70: Das Haus erfüllt die Anforderungen eines Energieeffizienzhauses 70 und gewährleistet somit einen ressourcenschonenden Energieverbrauch.

Heizungsanlage mit Luftwärmepumpen und Fußbodenheizung: Die Heizungsanlage wird durch umweltfreundliche Luftwärmepumpen betrieben, die zusammen mit einer Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme sorgen.

Photovoltaikanlage: Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt zur nachhaltigen Energieerzeugung und Kosteneinsparungen bei.

Raffstoreanlage: Die Raffstoreanlage an den Fenstern ermöglicht eine individuelle Regulierung des Lichteinfalls und unterstützt somit ein angenehmes Raumklima.

Fenster / Kunststoff 3-fach Isolierverglasung: Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung sorgen für eine optimale Wärmedämmung und Schallschutz.

Balkon / Terrasse: Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon oder eine Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Klingelanlage mit Video-Sprechanlage: Eine moderne Klingelanlage mit Video-Sprechanlage gewährleistet zusätzliche Sicherheit und Komfort für die Bewohner.

7 PKW Stellplätze: Sie erhalten 7 PKW Stellplätze direkt am Haus, die den Parkbedarf der Bewohner und Besucher abdecken.

Für weitere Informationen zur Ausstattung des Hauses sowie zu Planunterlagen, Baubeschreibung und bemaßte Grundrissen stehen wir Ihnen gerne nach einem ersten Gespräch zur Verfügung. Wenn Sie Interesse an diesem ansprechenden Neubau-Mehrfamilienhaus haben, freuen wir uns über Ihre Anfrage!

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## All about the location

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.

Property ID: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)