

Aachen – Innenstadt

# Charmante Altbauwohnung mit einzigartigem Innenhof

Property ID: 24027123



PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

Property ID: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

## At a glance

Property ID	24027123	Purchase Price	465.000 EUR
Living Space	ca. 105 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1906		

Property ID: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

## A first impression

Diese exquisite, aufwendig sanierte Altbauwohnung im Hochparterre eines denkmalgeschützten Gebäudes im begehrten Hubertusviertel bietet auf 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche höchsten Wohnkomfort in historischem Ambiente. Die Immobilie beeindruckt mit liebevoll restaurierten Originaldetails wie Holzböden, Zierleisten an den Türen, Stuckelementen an den Decken sowie großformatigen Fenstern mit Sprossen. Die Wohnung ist aktuell vermietet und kann als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung mit den entsprechenden gesetzlichen Fristen (aktuell 3 Monate) gekündigt werden. Über eine einladende Diele betreten Sie den privaten Bereich der Wohnung, der ein Arbeitszimmer (Durchgangszimmer), ein Schlafzimmer und ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Dusche umfasst. Die großzügige Wohnküche, das Herzstück der Wohnung, öffnet sich zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die in den zur Wohnung gehörenden, ruhig gelegenen Innenhof übergeht – Ihr persönlicher Rückzugsort inmitten der Stadt. Zur Wohnung gehört außerdem ein großer, abgeschlossener Kellerbereich, der zusätzlichen Stauraum bietet. Das gesamte Objekt, das aus nur vier Einheiten besteht, ist sehr gepflegt und wird selbstverwaltet, wodurch keine zusätzlichen Verwalterkosten anfallen. Dieses außergewöhnliche Objekt bietet eine seltene Kombination aus historischer Substanz und modernem Wohnkomfort in einer der besten Lagen Aachens. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Atmosphäre dieser Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

## Details of amenities

Baujahr: ca. 1906

Kernsanierung vor ca. 15 Jahren

Denkmalschutzobjekt

Sanierte Originaltüren mit Zierleisten

Holzböden in allen Wohnräumen

Stuckleisten und Stuckelemente im Wohnzimmer

Hochwertige Ausstattung im Badezimmer

Großzügiger Wintergarten

Überdachte Terrasse und Innenhof zur alleinigen Nutzung

Großer Kellerraum

Grundsteuer: 170,94 Euro pro Jahr

Hausgeld: 290 Euro pro Monat (ab 2024: 350 Euro)

Zuführung zur Instandhaltungsrücklage: 88 Euro pro Monat

Property ID: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebten Hubertusviertel, nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt. Das Viertel zeichnet sich durch seine charmanten, sorgfältig sanierten Altbauten aus der Jahrhundertwende und seine hervorragende Infrastruktur aus. Dank der Nähe zum Innen- und Außenring Aachens sind alle Stadtteile und wichtigen Anlaufpunkte bequem und schnell erreichbar. 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.

Property ID: 24027123 - 52064 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)