

Aachen

# Unvermietete Wohnung mit Grünblick: 3 Zimmer, Balkon, Gemeinschaftsgarten

Property ID: 24027506



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 255.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 76,31 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

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

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## At a glance

Property ID	24027506	Purchase Price	255.000 EUR
Living Space	ca. 76,31 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	2	Condition of property	Needs renovation
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1994		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.10.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## The property



Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76,31 m<sup>2</sup>, die sich in einem im Jahr 1994 erbauten Gebäude befindet. Das Objekt ist vollständig fertiggestellt und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die zu einem komfortablen und praktischen Wohnumfeld beiträgt. Die Wohnung befindet sich in einem angenehmen Wohnzustand, weist jedoch einige renovierungsbedürftige Bereiche auf, was Käufern die Möglichkeit bietet, individuelle Anpassungen vorzunehmen. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das großzügige Wohnzimmer dient als zentraler Treffpunkt und bietet Zugang zu einem Balkon, welcher den Blick ins Grüne freigibt und zu entspannten Stunden einlädt. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft eine angenehme Umgebung für Erholung und Entspannung. Eine praktische Raumaufteilung charakterisiert das Objekt, indem sie Funktionalität und Wohnkomfort vereint. Das Badezimmer ist funktionell gestaltet und bietet zusätzliches Gestaltungs- und Modernisierungspotential. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Zugang zum Gemeinschaftsgarten, der den Bewohnern eine zusätzliche grüne Fläche zur Entspannung bietet. Die Immobilie ist mit einer Zentralheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärmeverteilung auch in den kälteren Monaten sorgt. Ein Aufzug im Gebäude erleichtert den Zugang und erhöht den Wohnkomfort, insbesondere für Familien und ältere Menschen. Gelegen in einer ruhigen und grünen Umgebung, verbindet die Wohnung die Vorzüge eines urbanen Lebensstils mit der Nähe zur Natur. Diese Balance macht sie ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gute Lebensqualität legen. Die Wohnung ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, was den täglichen Pendelverkehr erheblich erleichtert und den Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt sicherstellt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Menschen, die eine funktionale und gut gelegene Wohnung suchen, dabei jedoch die Freiheit zur individuellen Gestaltung schätzen. Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich und bietet Interessenten die Gelegenheit, sich einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Wohnung zu verschaffen.

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## Details of amenities

- 3 Zimmer
- 2 Schlafzimmer
- Offener Wohn-Essbereich
- Praktische Raumaufteilung
- Blick ins Grüne
- Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- Balkon
- Aufzug

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark und auch die Innenstadt ist fußläufig gut erreichbar. Autobahnverbindungen in die Richtungen Köln, Düsseldorf, den Niederlanden und Belgien sind von hier aus schnell zu befahren. Mit einem angrenzenden Naturschutzgebiet bietet die Soers ein ruhiges Umfeld mit Erholungsmöglichkeiten. 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.

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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.

Property ID: 24027506 - 52070 Aachen

## 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)