

Aachen – Innenstadt

# Attraktive Eigentumswohnung in zentraler Lage von Aachen

????????? ??????????: 24027205



????? ?????????: 245.000 EUR • ??????????: ca. 48 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ?????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24027205	????? ???????	245.000 EUR
????????????	ca. 48 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1	????? ??????????????	2023
??????????	1	????????? ??????????????	???????
????? ?????????????	1984	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????? ??????????	??????	
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	138.10 kWh/m²a
	???????	???????????????	
??????????????	19.09.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	E
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	

???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ????????



???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ?????????



???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ?????????



??????? ???????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

??? ?????? ???????????

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in zentraler Lage von Aachen. Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und verfügt über einen Personenaufzug, sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen schönen Balkon. Die Küche ist mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet. Im Schlafzimmer und im Flur befinden sich bereits schöne Einbauschränke. Das Wohnzimmer und der Essbereich ist sehr hell und bietet ausreichend Platz. Der Balkon ist von Wohnzimmer erreichbar und lädt zum verweilen ein. Das Badezimmer ist modern gestaltet weißen Fliesen und umfasst eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Die Wohnung wurde im Jahr 2023 umfangreich renoviert und ist somit in einem sehr gepflegten Zustand. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, ein Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlich genutzter Waschkeller mit Trockenmöglichkeit. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

??????? ?????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

????????????????? ??? ??????????

- Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz
- Balkon
- Modernes Badezimmer
- Zentrale Lage
- Aufzug

??????? ???????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

??? ??? ??? ????????????

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße im Zentrum von Aachen. 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.

??????? ?????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 138.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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. 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.

???????? ??????????: 24027205 - 52064 Aachen – Innenstadt

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
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)