

Aachen – Innenstadt

# Charmante Altbauwohnung mit einzigartigem Innenhof

????????? ??????????: 24027123



????? ?????????: 465.000 EUR • ??????????: ca. 105 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ?????????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

???????? ??????????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	24027123	????? ???????	465.000 EUR
????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1906	??????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

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

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

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

KEIN

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

??????

??????? ???????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

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.

??????? ???????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

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

??????? ???????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

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.

???????? ??????????: 24027123 - 52064 Aachen – Innenstadt

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

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
E-Mail: aachen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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