

Aachen – Innenstadt

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

Objektnummer: 24027300N7



KAUFPREIS: 619.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick

|              |                                                                               |             |                  |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|
| Objektnummer | 24027300N7                                                                    | Kaufpreis   | 619.000 EUR      |
| Wohnfläche   | ca. 104 m²                                                                    | Wohnung     | Dachgeschoss     |
| Dachform     | Satteldach                                                                    | Bauweise    | Massiv           |
| Zimmer       | 4                                                                             | Ausstattung | Terrasse, Balkon |
| Schlafzimmer | 3                                                                             |             |                  |
| Badezimmer   | 1                                                                             |             |                  |
| Baujahr      | 2024                                                                          |             |                  |
| Stellplatz   | 1 x Duplex, 27000<br>EUR (Verkauf), 1 x<br>Tiefgarage, 35000<br>EUR (Verkauf) |             |                  |

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |                                |      |
|-------------|----------------------------|--------------------------------|------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung            | Energieausweis                 | KEIN |
| Befeuerung  | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1962 |

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



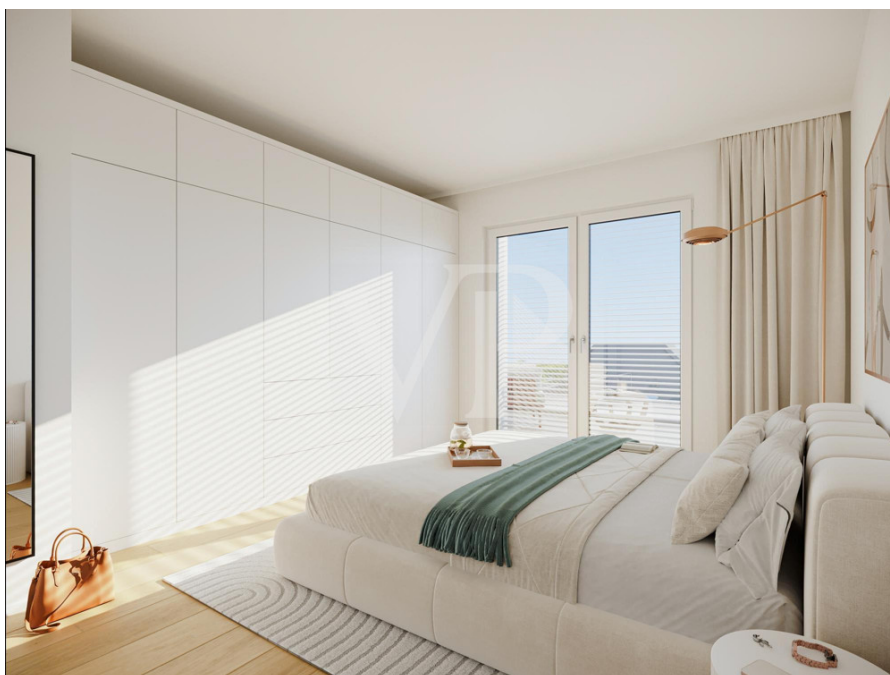
Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Die Immobilie



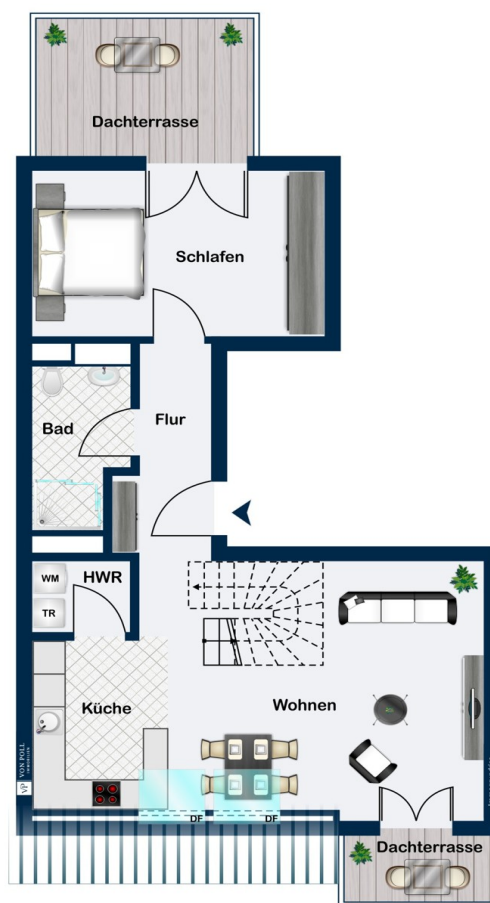
Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

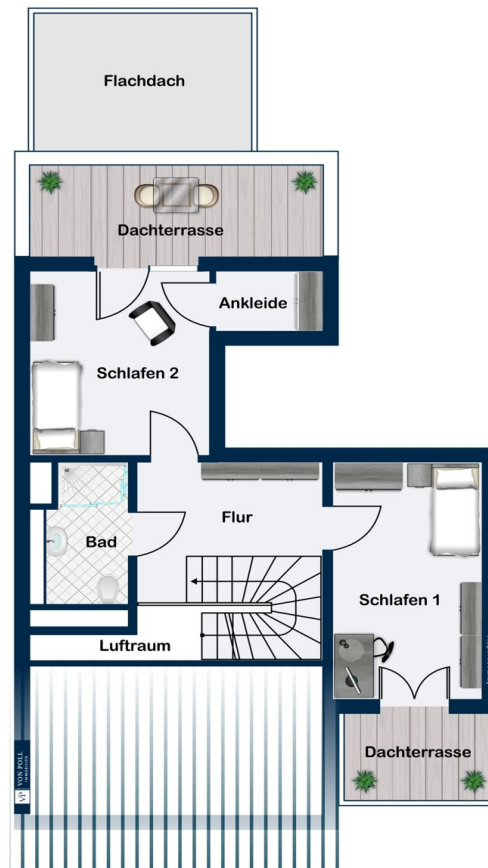
## Die Immobilie



Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ausstattung und Details

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!

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24027300N7 - 52070 Aachen – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)