

Aachen / Lichtenbusch

# Stilvolle Eigentumswohnung: Maisonette mit Panoramablick in Aachen-Lichtenbusch

Objektnummer: 25027217



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

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

Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25027217      |
| Wohnfläche   | ca. 98 m²     |
| Etage        | 1             |
| Zimmer       | 3             |
| Schlafzimmer | 2             |
| Badezimmer   | 2             |
| Baujahr      | 2001          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 350.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Maisonette                                                                |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche                                           |

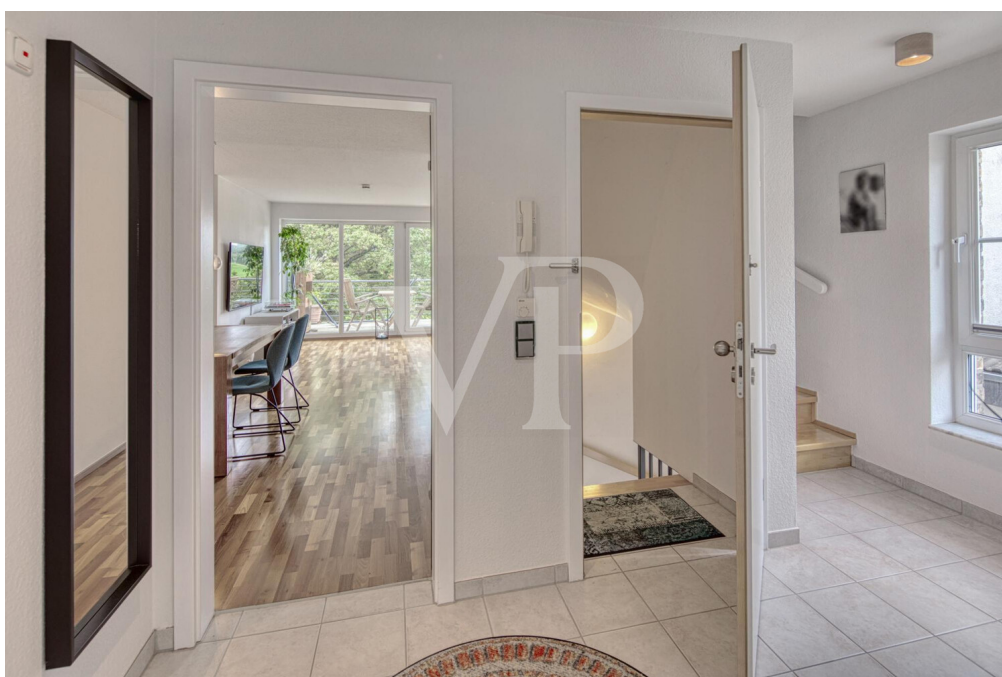
Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas           | Endenergiebedarf            | 116.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.05.2030    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas           | Baujahr laut Energieausweis | 2001           |

Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonette-Wohnung aus dem Baujahr 2001 befindet sich in einem gepflegten Zweifamilienhaus und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihren hochwertigen Ausstattungsstandard. Mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die ein komfortables Zuhause in ansprechendem Ambiente suchen.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt durch ihre offene Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl. Im unteren Bereich erwartet Sie ein geräumiges Ess-/Wohnzimmer, dass dank der bodentiefen Fenster lichtdurchflutet ist. Die großen Fenster verfügen über elektrische Rollläden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der sich ideal für erholsame Stunden an der frischen Luft eignet und einen außergewöhnlichen Blick ins Grüne bietet. Die Küche ist mit einer Echtholz - Einbauküche ausgestattet sowie einem angrenzenden Abstellraum. Zusätzlich befindet sich in der Wohnung ein Hauswirtschaftsraum, wo man auch die Waschmaschine anschließen kann. Durch den gut geschnittenen Grundriss entstehen vielfältige Möblierungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight sind die beiden vollwertigen Tageslicht-Bäder. Das größere Badezimmer ist mit einer Eckbadewanne, einer Dusche und einem elektrischen Handtuchwärmer ausgestattet und befindet sich oben, während das zweite Badezimmer unten über eine bodengleiche Dusche verfügt. Beide Bäder präsentieren sich in einem sehr gepflegten Zustand und spiegeln den gehobenen Ausstattungsstandard der Wohnung wider.

Im oberen Bereich der Maisonette finden sich zwei Zimmer. Ein großes Schlafzimmer mit Einbauschränken und ein kleines Kinderzimmer oder ggfs. ein Arbeitszimmer, die durch ihre ruhige Lage ideale Rückzugsorte bieten. Die Zimmer sind mit hochwertigen Parkettböden ausgestattet, die für eine warme Wohnatmosphäre sorgen. Die meisten Fenster verfügen über Rollläden.

Ein zusätzlicher Kellerraum steht als Abstellmöglichkeit zur Verfügung und erweitert den Stauraum für die verschiedensten Bedürfnisse. Komfort wird in dieser Immobilie großgeschrieben: Die Wohnung ist vollständig mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Besonders hervorzuheben ist die neue Gasheizung, die erst im September 2023 installiert wurde



und somit einen zeitgemäßen sowie energieeffizienten Betrieb gewährleistet.

Ein Autostellplatz direkt vor dem Haus ermöglicht eine komfortable Parksituation und rundet das Angebot ab. Das Gemeinschaftshaus befindet sich insgesamt in einem äußerst gepflegten Zustand.

Dieses Angebot richtet sich an Interessenten, die eine gepflegte Maisonette-Wohnung mit gehobener Ausstattung, überzeugender Raumaufteilung und herrlichem Panoramablick suchen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Ausstattung und Details

- Autostellplatz vor dem Haus
- zwei Bäder
- neue Gasheizung ( SEPTEMBER 2023 )
- Balkon
- Kellerraum
- Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Einbauküche
- großer Einbauschränk im Schlafzimmer
- sehr gepflegter Zustand

Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Alles zum Standort

Begehrte Wohnlage in AC - Lichtenbusch.

Aachen-Lichtenbusch liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Aachen und besticht durch eine ruhige, familienfreundliche Wohngegend mit guter verkehrlicher Anbindung. Die infrastrukturell gut erschlossenen Ortschaft bietet eine angenehme Mischung aus lebendigem Stadtleben in Aachen und grüner, nahezu dörflicher Ruhe vor Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in der Nähe vorhanden, wobei eine gute Anbindung an die umgebenden Stadtteile und Autobahnen besteht. Die Lage eignet sich besonders für Pendler sowie für Bewohner, die Wert auf eine hohe Lebensqualität, kurze Wege und eine gepflegte Umgebung legen.



Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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