

Aachen / Lichtenbusch

Stilvolle Eigentumswohnung: Maisonette mit Panoramablick in Aachen-Lichtenbusch

Property ID: 25027217



PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

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

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

At a glance

Property ID	25027217
Living Space	ca. 98 m ²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2001
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

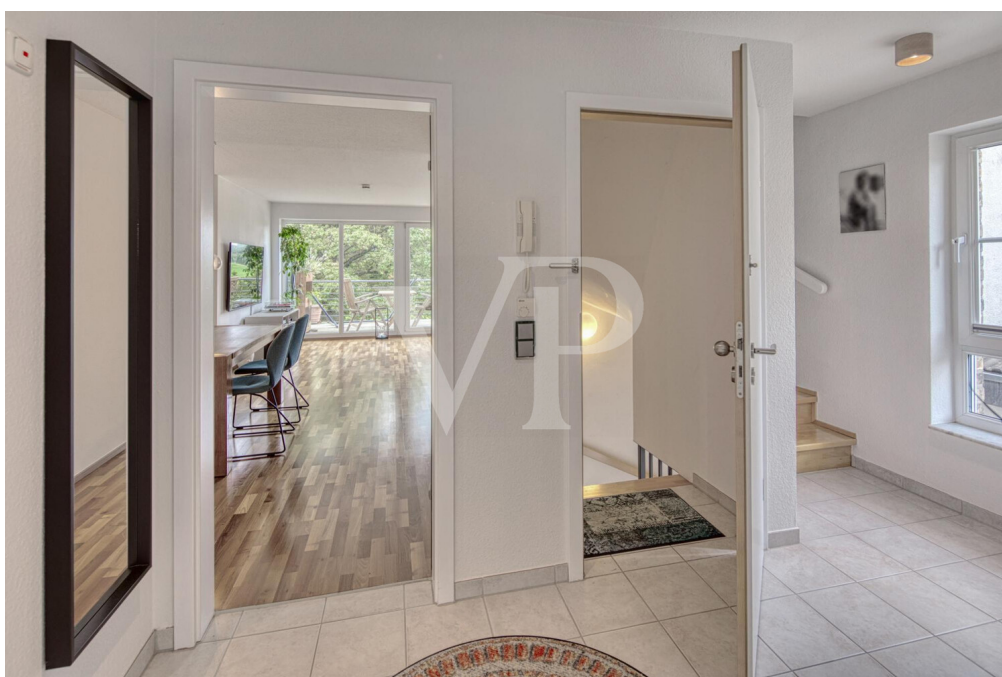
Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	116.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.05.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

The property



Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

The property



Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

The property



Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

The property



Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

The property



Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

The property



Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

A first impression

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 m² 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.

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

Details of amenities

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

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

All about the location

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.

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.5.2030.

Endenergiebedarf beträgt 116.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25027217 - 52076 Aachen / Lichtenbusch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com