

Aachen – Südviertel

Stilvolles Einfamilienhaus in begehrter Lage im Aachener Süden - Erstbezug nach Sanierung / Neubau

Número de propiedad: 25027030P



PRECIO DE COMPRA: 1.755.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 296 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.000 m²

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

De un vistazo

Número de propiedad	25027030P
Superficie habitable	ca. 296 m²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.755.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	04.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	72.15 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

La propiedad



Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Una primera impresión

Modernes Architektenhaus in exklusiver Lage im Aachener Südviertel.

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet architektonische Eleganz mit technischer Perfektion und einer der besten Lagen Aachens. Ein Zuhause für Menschen mit höchsten Ansprüchen.

Inmitten des begehrten Aachener Südviertels präsentiert sich dieses beeindruckende Architektenhaus auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück mit unverbaubarem Blick. Das ursprünglich 1978 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend saniert, aufgestockt und auf Neubaustandard gebracht – mit höchstem Anspruch an Design, Technik und Wohnkomfort. Die großzügige Wohnfläche von ca. 295 m² verteilt sich auf vier Schlafzimmer, drei stilvolle Bäder, ein separates Büro sowie ein luxuriöses, offen gestaltetes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteten Räumen und fließenden Übergängen dank großer Glasschiebetüren. Das eindrucksvolle Entree mit Luftraum und Empore unterstreicht den repräsentativen Charakter des Hauses. Das Haus verfügt über eine moderne Luft-Wärmepumpe, ergänzt durch eine redundante Gastherme – Effizienz und Versorgungssicherheit in einem. Die gesamte Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der gepflegte Außenbereich mit altem Baumbestand bietet Ruhe und Privatsphäre inmitten einer gehobenen, sehr ruhigen Nachbarschaft. Die großzügige Doppelgarage ist mit einer Wallbox-Vorbereitung ausgestattet – ideal für E-Mobilität.

Ein architektonisches Statement, das moderne Wohnkultur, zukunftsweisende Technik und eine der begehrtesten Wohnlagen Aachens harmonisch vereint – ideal für anspruchsvolle Menschen, die das Besondere suchen.

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Detalles de los servicios

- Komplettsanierung mit Aufstockung auf Neubaustandard 2025
- Luft-Wärmepumpe mit redundanter Gastherme
- PV Anlage nachrüstbar
- Klimaanlage vorbereitet (Leitungen)
- Hochwertige Großformatige Fliesen
- Hochwertiger Parkettdielenboden in Schlafräumen
- Schwimmbad im Altbestand vorhanden (Neu- Inbetriebnahme möglich / Umwandlung in Fitnessbereich)
- Luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten
- Doppelgarage mit Wallbox Vorbereitung
- Hochwertige Dreifach Holz- Alufenster
- Aufwendige Haustechnik
- Hochwertige Sanitärobjekte und Badmöbel
- Fußbodenheizung überall im Haus

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Todo sobre la ubicación

Direkt angrenzend an den Aachener Wald vereint die Lage stilvolle Wohnkultur mit naturnaher Ruhe. Die lockere Bebauung, großzügige Grundstücke und das grüne Umfeld schaffen eine Atmosphäre von Exklusivität, Ruhe und viel Sonne. Trotz der idyllischen Lage ist die städtische Infrastruktur bestens erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen sowie die Innenstadt sind in wenigen Minuten bequem mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Die Nähe zum Universitätsklinikum Aachen sowie zu den Hochschulen, insbesondere zur RWTH Aachen, macht den Standort auch für Berufstätige im akademischen und medizinischen Umfeld äußerst attraktiv. Zudem bieten die nahegelegenen Autobahnanbindungen schnellen Zugang zu den Metropolregionen Düsseldorf und Köln sowie zu den Nachbarländern Belgien und den Niederlanden – ideal für Berufspendler und internationale Kontakte.

Aachen, im Dreiländereck gelegen, verbindet historische Tiefe mit innovativer Dynamik. Die lebendige Altstadt rund um den Aachener Dom – das erste deutsche UNESCO-Welterbe – zeugt von der über 2.000-jährigen Geschichte der Stadt. Gleichzeitig sorgt die RWTH Aachen als eine der renommiertesten technischen Hochschulen Europas für Fortschritt, Forschung und ein internationales Flair. Eingebettet in die malerische Landschaft des linksrheinischen Schiefergebirges, bietet Aachen ein einzigartiges Zusammenspiel aus Kultur, Natur und Wissenschaft.

Als westlichste Großstadt Deutschlands ist Aachen zudem Austragungsort des weltbekannten Pferdesportturniers CHIO, das regelmäßig internationale Aufmerksamkeit auf die Region lenkt – ein Ort, der Geschichte, Lebensqualität und Zukunftsorientierung auf besondere Weise vereint.

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 72.15 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25027030P - 52074 Aachen – Südviertel

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com