Aachen – Südviertel

Traumblick trifft Wohnkomfort – großzügig, modern und technisch zeitgemäß

Objektnummer: 26027075f



KAUFPREIS: 1.320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 650 m²

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

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

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26027075f
Wohnfläche	ca. 211 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.320.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,28 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	22.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Weitblick – außergewöhnliches Zuhause im Aachener Süden

Es sind vor allem die besondere Lage, das Licht und die außergewöhnlichen Ausblicke, die diesem Haus seinen individuellen Charakter verleihen. Im grünen Aachener Süden gelegen, öffnet sich das ca. 650 m² große, nach Südwesten ausgerichtete Grundstück zur angrenzenden Tallandschaft und bietet einen eindrucksvollen, unverbaubaren Fernblick ins Grüne. Die ruhige Lage innerhalb einer Anwohner-Stichstraße, die gewachsene Bepflanzung und der unmittelbare Bezug zur Natur schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe – und dies nur wenige Fahrminuten von der Aachener Innenstadt entfernt. Besonders am Nachmittag und in den Abendstunden profitiert das Anwesen von seiner Südwestausrichtung und bietet reizvolle Lichtstimmungen bis hin zum Sonnenuntergang.

Das 1999/2000 errichtete, einseitig angebaute Wohnhaus verfügt über rund 210 m² Wohnfläche auf vier Ebenen und überzeugt durch eine offene, helle Architektur mit großzügigen Fensterflächen und immer wieder neuen Blickbeziehungen in die umgebende Landschaft. Der zentrale Wohn- und Essbereich bildet gemeinsam mit der hochwertigen Poggenpohl-Einbauküche den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses. Natursteinböden aus Granit verleihen den Räumen eine hochwertige und zeitlose Anmutung, während der Skantherm-Kaminofen insbesondere in den kühleren Monaten für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Insgesamt zwei großzügige Terrassen, eine Dachterrasse und ein Balkon erweitern die Wohnbereiche auf unterschiedlichen Ebenen nach außen und ermöglichen es, Sonne, Garten und Fernblick zu verschiedenen Tageszeiten zu genießen. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine kombinierte finnische Sauna mit Dampffunktion, die sowohl klassisches Saunieren bei höheren Temperaturen als auch einen sanfteren Dampfbetrieb ermöglicht.

Einen besonderen Akzent setzt das außergewöhnlich offene und lichtdurchflutete Dachgeschoss. Großzügige Fensterflächen und der integrierte Wintergarten schaffen hier eine fast loftartige Atmosphäre und lassen Innen- und Außenraum ineinander übergehen. Von diesem Bereich gelangt man unmittelbar auf die Dachterrasse, von der sich der Blick weit über die grüne Tallandschaft öffnet. Ob als zusätzlicher Wohnbereich, Bibliothek, Atelier oder privater Rückzugsort – diese Ebene gehört zweifellos zu den besonderen Bereichen des Hauses. Gleichzeitig bietet die Grundrissgestaltung eine bemerkenswerte Flexibilität: Eine vorhandene Einliegerwohnung verfügt über einen separaten Zugang, ist jedoch zusätzlich intern mit der Hauptwohnung verbunden. Damit eignet sie sich gleichermaßen als eigenständiger Wohnbereich für Familienangehörige oder Gäste, als Homeoffice mit separatem Zugang oder als Erweiterung der Hauptwohnung. Das Haus kann sich damit unterschiedlichen familiären und beruflichen Lebenssituationen anpassen.

Bemerkenswert ist auch das bereits beim Bau realisierte Energiekonzept. Eine Geothermieanlage mit Sole-Wärmepumpe nutzt über Tiefenbohrungen von ca. 50–60 Metern die im Erdreich vorhandene Energie für die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung. Das gesamte Haus ist mit einer vollflächigen Fußbodenheizung ausgestattet. Die Kombination aus Geothermie, Wärmepumpe und Flächenheizung ermöglicht eine effiziente und gleichmäßige Wärmeversorgung und trägt zu einem sehr niedrigen Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser bei. Gerade für ein Gebäude dieses Baujahres stellt diese technische Ausstattung einen bemerkenswerten Vorteil dar. Die Fenster sind je nach Gebäudebereich teilweise in Holz- und teilweise in Kunststoffausführung vorhanden. Zahlreiche Einbauten und Einbauschränke können bei Bedarf und entsprechender Einigung mit den Eigentümern übernommen werden. Zwei Außenstellplätze unmittelbar vor dem Haus vervollständigen das Angebot.

So entsteht eine Immobilie, deren besondere Qualität nicht allein in ihren rund 210 m² Wohnfläche oder ihrer hochwertigen Ausstattung liegt. Vielmehr ist es das Zusammenspiel aus bevorzugter Wohnlage, unverbaubarem Talblick, Südwestausrichtung, außergewöhnlicher Helligkeit, großzügigen Außenbereichen, flexibler Einliegerwohnung und zukunftsorientierter Geothermie-Heiztechnik, das dieses Haus auszeichnet. Ein Zuhause für Menschen, die großzügig und individuell wohnen, Natur und Weite unmittelbar vor der Haustür erleben und gleichzeitig auf die Nähe zur Stadt nicht verzichten möchten – ein besonderer Lebensmittelpunkt im Aachener Süden.

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Ausstattung und Details

* Außergewöhnlich helle und offene Raumgestaltung
* Ca. 210 m² Wohnfläche auf vier Ebenen
* Großzügiger Wohn- und Essbereich
* Hochwertige Poggenpohl-Einbauküche als Bestandteil der großzügigen Wohnküche
* Offenes, lichtdurchflutetes Dachgeschoss mit besonderer Raumwirkung
* Wintergarten im Dachgeschoss mit direktem Austritt auf die Dachterrasse
* Großzügige Fensterflächen mit eindrucksvollen Blickachsen
* Fenster teilweise in Holz-, teilweise in Kunststoffausführung
* Skantherm-Kaminofen
* Hochwertige Granit-/Natursteinböden
* Zahlreiche maßgefertigte Einbauten und Einbauschränke, nach Vereinbarung übernehmbar
* Kombinierte finnische Sauna mit Dampffunktion
* Nachhaltiges Energiekonzept auf Basis von Geothermie
* Sole-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung
* Erdwärmegewinnung über Tiefenbohrungen von ca. 50–60 m
* Vollflächige Fußbodenheizung im gesamten Haus
* Effiziente und gleichmäßige Wärmeverteilung über Flächenheizung
* Sehr niedriger Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser
* Attraktive Südwest-Ausrichtung
* Unverbaubarer Fernblick in die grüne Tallandschaft
* Unmittelbarer Zugang zum angrenzenden Natur- und Talraum
* Besonders reizvolle Sonnenuntergänge
* Insgesamt zwei großzügige Terrassen
* Zusätzliche Dachterrasse
* Balkon mit Blick ins Grüne
* Integrierte Einliegerwohnung mit separatem Zugang
* Gleichzeitig interne Verbindung zur Hauptwohnung vorhanden
* Ideal als Büro/Homeoffice mit separatem Zugang
* Interessant für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
* 2 Außenstellplätze unmittelbar vor dem Haus
* Verbindung aus Stadtnähe, Ruhe, Natur und außergewöhnlichem Fernblicknutzbar

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und repräsentativsten Wohnlagen Aachens, im grünen Süden der Stadt und in unmittelbarer Nähe zum Aachener Wald. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von großzügigen Grundstücken, gepflegten Einfamilienhäusern und Villen sowie einer angenehm aufgelockerten Bebauung. Viel Grün, Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre verleihen dieser Lage ihren besonderen Charakter.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen und Zentrumsnähe zählt zu den wesentlichen Vorzügen dieses Standorts. Eine besondere Qualität bietet dabei die unmittelbare Lage an einem weitläufigen, naturbelassenen Talraum: Vom Grundstück eröffnet sich ein wundervoller, unverstellter Blick in die grüne Tallandschaft, die zugleich unmittelbar vom Grundstück aus zugänglich ist. So beginnt der Natur- und Erholungsraum buchstäblich vor der eigenen Haustür und vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Weite, Ruhe und Naturverbundenheit. Der nahegelegene Aachener Wald mit seinem weitläufigen Netz an Spazier-, Lauf- und Radwegen ergänzt diesen hohen Freizeit- und Erholungswert. Auch der beliebte Hangeweiher mit Parkanlage und Freibad befindet sich in der näheren Umgebung.

Trotz der ruhigen und grünen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar. Die Aachener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ist ebenso bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Auch die Nähe zu den Hochschul- und Forschungseinrichtungen der RWTH Aachen sowie zum Universitätsklinikum unterstreicht die Qualität des Standorts. Gleichzeitig bestehen gute Verkehrsanbindungen an die überregionalen Verkehrsachsen in Richtung Köln und Düsseldorf sowie in die unmittelbar angrenzenden Niederlande und nach Belgien.

Aachen selbst verbindet auf besondere Weise Geschichte, Internationalität und wissenschaftlich-technologische Dynamik. Die historische Altstadt mit dem zum UNESCO-Welterbe gehörenden Aachener Dom und dem Rathaus bildet das kulturelle Zentrum der ehemaligen Kaiserstadt. Gleichzeitig prägen die RWTH Aachen, zahlreiche Forschungsinstitute sowie technologieorientierte Unternehmen und Ausgründungen den modernen und wirtschaftlich starken Charakter der Stadt.

Die Lage im Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande verleiht Aachen darüber hinaus ein internationales Flair und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Kultur und Wirtschaft. Veranstaltungen von internationaler Bedeutung wie der jährlich

stattfindende CHIO Aachen tragen zusätzlich zur besonderen Stellung der Stadt bei.

Insgesamt vereint die Lage auf außergewöhnliche Weise Ruhe und Natur, einen eindrucksvollen Blick ins Grüne, direkten Zugang zur umgebenden Landschaft, ein hochwertiges Wohnumfeld, kurze Wege in die Innenstadt und eine hervorragende regionale wie internationale Anbindung – eine Kombination, die den Aachener Süden seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnadressen der Stadt macht.

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26027075f - 52074 Aachen – Südviertel

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com