Aachen – Lousberg

Aachen-Nizzaallee: Exklusive 3-Zimmer-Wohnung am Lousberg

Objektnummer: 26027216



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

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

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26027216
Wohnfläche	ca. 121 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	565.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

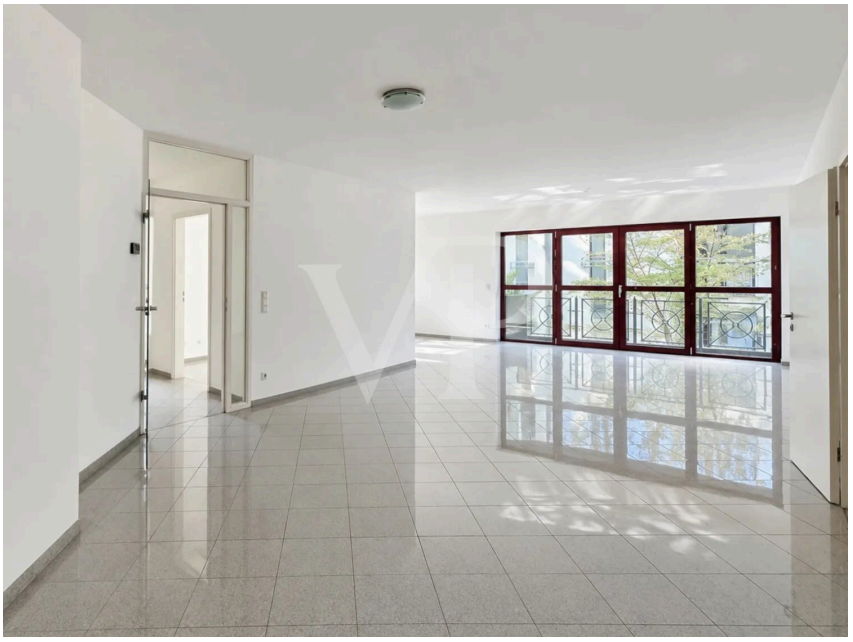
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.05.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	164 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Die Immobilie

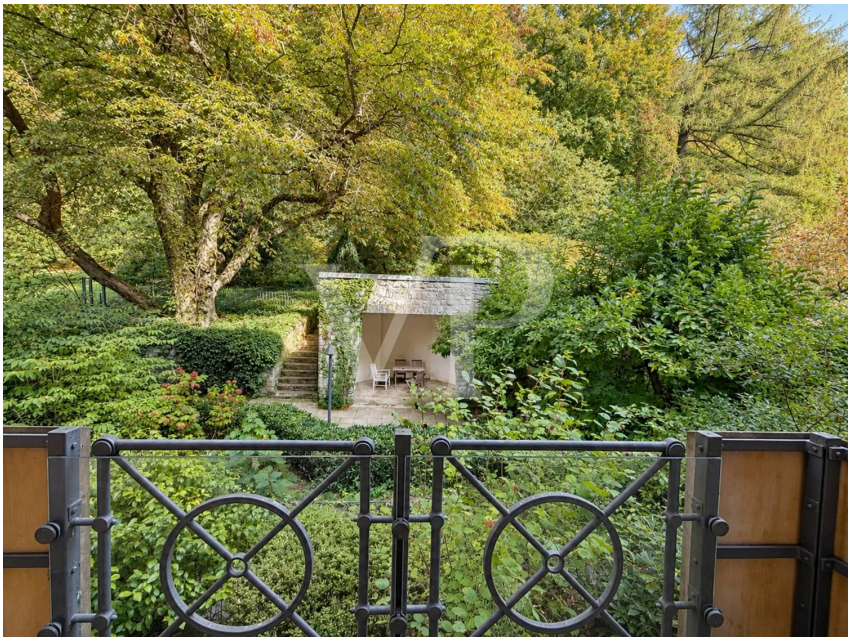




Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Ein erster Eindruck

In der renommierten Nizzaallee, direkt am Fuße des geschichtsträchtigen Lousbergs, erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss. Immobilien in dieser exklusiven Lage werden nur äußert selten auf dem Markt angeboten.

Die Wohnung vereint repräsentatives Wohnen, maximale Barrierefreiheit und eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt. Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal ist der private Zugang zum Lousberg, der exklusiv den Bewohnern zur Verfügung steht und zu spontanen Spaziergängen im Grünen einlädt.

Sie erreichen die Wohnung vollkommen komfortabel und schwellenlos über den Hauseigenen Aufzug. Schon beim Betreten der Diele empfängt Sie die Immobilie mit einer hellen, einladenden und großzügigen Atmosphäre. Herzstück der Wohnung ist das weitläufige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das nahtlos an die Küche grenzt. Von hier aus gelangen Sie auf das absolute Highlight für Genießer: den großzügigen Balkon.

Das Raumangebot wird perfekt ergänzt durch ein ruhiges, geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder helles Home-Office/Arbeitszimmer nutzen lässt. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit Komfort und verfügt über eine moderne, bodentiefe Dusche für einen komfortablen, barrierefreien Einstieg. Ein praktisches Gäste-WC rundet das durchdachte Raumkonzept optimal ab. Dazugehörigen Stellplatz erwerben Sie für 25.000 € dazu.

Für das Jahr 2026 ist von der Eigentümergemeinschaft bereits ein zukunftsweisender Beschluss gefasst worden: Die bestehende Gasheizung wird durch eine moderne, umweltfreundliche Wärmepumpe ersetzt. Im gleichen Zuge wird das Dach des Gebäudes komplett saniert.
Ihr unschätzbarer Vorteil als Käufer: Die gesamten Kosten für diese energetischen Sanierungsmaßnahmen werden noch vollständig vom aktuellen Eigentümer getragen! Sie erwerben somit eine Immobilie, die energetisch auf den neuesten Stand gebracht wird, ohne dass für Sie in naher Zukunft Sonderumlagen oder Modernisierungskosten anfallen.

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Ausstattung und Details

- begehrte Wohnlage
- Tiefgarage
- Aufzug
- großzügiges Balkon
- Lousberg Privatzugang
- praktische Aufteilung

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

Alles zum Standort

Diese Eigentumswohnung befindet sich in der Nizzaallee, mitten des begehrten Stadtteils Aachen-Lousberg.

Die Nizzaallee gilt seit Jahren als eine der edelsten und begehrtesten Wohnadressen Aachens. Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch absolut zentrumsnah. Der Lousberg liegt direkt hinter dem Haus. Gleichzeitig ist die historische Aachener Altstadt, der Marktplatz und die RWTH Aachen in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus herrschaftlicher Nachbarschaft, der direkten Nähe zur Natur und der perfekten städtischen Infrastruktur macht diese Lage so einzigartig und wertbeständig.

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.

Objektnummer: 26027216 - 52072 Aachen – Lousberg

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