

Aachen – Südviertel

Modernes Einfamilienhaus im Aachener Süden – Erstbezug nach hochwertiger Sanierung/Neubau in Toplage

????????? ??????????: 25027030I



???? ??????: 1.750.000 EUR • ??????????: ca. 300 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.000 m²

??????? ?????????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027030I	????? ???????	1.750.000 EUR
????????????	ca. 300 m ²	??????	????????????
????????	6	????????????	????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????? ?????????????	1978	????? ?????????????	2025
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ????????	?????????	????????
		????????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	72.15 kWh/m ² a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	04.06.2035	?????????????	B
??????????????????		??????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????	????? ??????????????	1978
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

?? ?????????



??????? ???????: 250270301 - 52074 Aachen – Südviertel

?? ????????



???????? ??????????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

?? ?????????



??????? ???????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

??? ?????? ???????????

Dieses herausragende Einfamilienhaus vereint zeitlose Architektur mit modernster Ausstattung und einer der gefragtesten Wohnlagen Aachens. Ein Zuhause, das sowohl durch Ästhetik als auch durch höchste Funktionalität überzeugt.

Auf einem ca. 1.000 m² großen Grundstück mit freiem Ausblick in einen Park präsentiert sich die Immobilie als wahres Unikat. Ursprünglich 1978 errichtet, wurde das Gebäude im Jahr 2025 umfassend modernisiert, erweitert und auf den neuesten Stand von Design und Technik gebracht.

Die Wohnfläche von knapp 300 m² erstreckt sich über vier Schlafzimmer, drei elegante Bäder, ein separates Arbeitszimmer sowie großzügige, offen gestaltete Wohn- und Lebensbereiche. Großflächige Fensterfronten und Schiebetüren schaffen lichtdurchflutete Räume und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Das repräsentative Entrée mit Galerie und offenem Luftraum setzt dabei ein architektonisches Highlight.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gastherme, Fußbodenheizung im gesamten Haus sowie eine zukunftsorientierte Infrastruktur mit Wallbox-Vorbereitung in der geräumigen Doppelgarage. Der weitläufige Garten mit teilweise altem Baumbestand bietet Rückzug, Ruhe und Privatsphäre inmitten einer gewachsenen, hochwertigen Nachbarschaft.

Der Außenbereich – einschließlich Terrasse, Eingangsbereich, Vorgarten sowie Ausstattung mit Alarmanlage, Videoüberwachung, Klimatisierung und Photovoltaikanlage – ist derzeit noch nicht finalisiert. Dies eröffnet dem Käufer die Möglichkeit, individuelle Vorstellungen in die Gestaltung einzubringen. Für die erforderlichen Gewerke liegen bereits konkrete Angebote vor.

Ein Haus, das architektonische Klasse, moderne Wohnkultur und nachhaltige Technik perfekt miteinander verbindet – für Menschen, die ein exklusives Lebensumfeld im Aachener Süden suchen.

??????? ???????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

???????????????? ???? ??????????

Komplettsanierung mit Aufstockung auf Neubaustandard (2025)
Luft-Wärmepumpe mit redundanter Gastherme
PV-Anlage nachrüstbar
Klimaanlage vorbereitet (Leitungsinstallation vorhanden)
Hochwertige, großformatige Fliesen
Edler Parkettdielenboden in den Schlafräumen
Schwimmbad aus dem Altbestand vorhanden (Wiederinbetriebnahme oder Umwandlung
in Fitnessbereich möglich)
Luxuriöse Einbauküche mit Premium-Küchengeräten
Doppelgarage mit Wallbox-Vorbereitung
Hochwertige Holz-Alu-Dreifachfenster
Moderne, aufwendige Haustechnik
Hochwertige Sanitärobjekte und Badmöbel
Fußbodenheizung im gesamten Haus

??????? ???????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25027030I - 52074 Aachen – Südviertel

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

???? ??????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com