DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Raum für Lebensart: Moderne Erdgeschoss-Wohnung mit imposanten Deckenhöhen und Tiefgaragenstellplatz

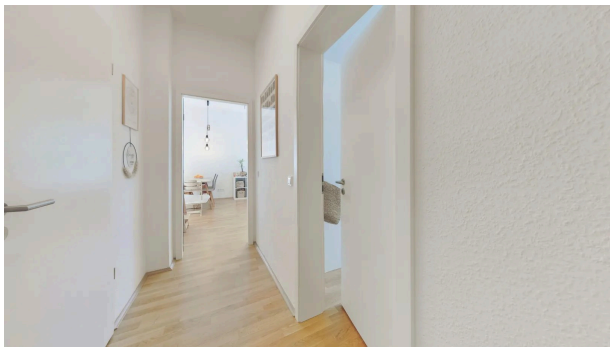
Objekt-Nr. 20049-4182

Wohnung zum Kauf

in 52078 Aachen







Details

Kaufpreis **369.000 €**	Kaufpreis pro m² **4.792,21 €**	Hausgeld **416 €**
Wohnfläche **77 m²**	Zimmer **3**	Baujahr **2022**
Kategorie **Standard**	Zustand **Gepflegt**	Unterkellert **Ja**
Schlafzimmer **2**	Badezimmer **1**	Terrassen **1**
Fahrstuhl **Personen**	Käuferprovision **3,57% inkl. MwSt.**	

Stellplätze

Tiefgarage

Anzahl

1

Beschreibung

Es gibt Immobilien, die betritt man – und sofort spürt man diesen feinen, unverwechselbaren Unterschied. Diese exklusive 3-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung aus dem Baujahr 2022 entzieht sich gekonnt dem gewöhnlichen Standard. Mit einer beeindruckenden Raumhöhe von ca. 3 Metern entfaltet sich hier ein Volumen, das Großzügigkeit neu definiert und dem Begriff „Freiraum“ eine architektonisch greifbare Form verleiht. Hier verschmelzen zeitlose Eleganz, kompromisslose Energieeffizienz und ein behagliches Wohngefühl zu einer harmonischen Einheit, die anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien gleichermaßen anspricht, die das Besondere suchen.

Auf einer durchdachten Wohnfläche von ca. 77 m² präsentiert sich diese Etagenwohnung als hochemotionales Raumwunder. Schon beim Betreten des offenen Wohn- und Essbereichs zieht das Spiel aus Licht und Weite, begünstigt durch die Fensterfronten und die außergewöhnliche Deckenhöhe, jeden Betrachter in seinen Bann. Der fließende Übergang in den privaten Koch- und Essbereich bildet das kommunikative Herzstück des Zuhauses – ein Ort für genussvolle Abende mit Herzensmenschen.

Vom Wohnbereich aus treten Sie hinaus auf Ihre private Terrasse und in den angrenzenden Gartenanteil: Ein geschützter Freiraum unter freiem Himmel, der zum Verweilen einlädt. Der private Rückzugsbereich umfasst zwei stilvolle Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder anspruchsvolles Arbeitszimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer besticht durch klare Linien, hochwertige Sanitärkeramik und eine bodengleiche Dusche, die den Komfort dieses Neubau-Standards aus dem Jahr 2022 perfekt abrundet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen, trockenen Kellerraum sowie einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz, der Ihr Fahrzeug sicher und witterungsgeschützt aufnimmt.

Dieses Erdgeschoss-Juwel ist weit mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Statement für Lebensart, Qualität und langfristige Werthaltigkeit in einer der begehrtesten Lagen Aachens.

Erleben Sie die besondere Atmosphäre dieser außergewöhnlichen Deckenhöhen und des durchdachten Grundrisses bei einer exklusiven Besichtigung. Gerne stellen wir Ihnen weitere Objektdetails zur Verfügung oder vereinbaren Ihren persönlichen Termin.

Kontaktieren Sie uns jetzt – wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Lage & Umgebung

52078 Aachen

Aachen steht wie kaum eine andere Stadt für die Verbindung aus historischer Tradition, kosmopolitischem Flair und modernem Wissenschaftsstandort. Die Mikrolage dieses Objekts vereint das Beste aus zwei Welten: Sie wohnen in einer ruhigen, etablierten Nachbarschaft, die von gepflegten Grünstrukturen geprägt ist, und genießen gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an den urbanen Puls.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung unmittelbar an einem Landschaftsschutzgebiet liegt und sich somit eine traumhafte Verbindung aus reiner Natur und Stadtnähe ergibt. Angrenzend verläuft zudem der Vennbahnweg, der als Teil der Radvorrangroute insbesondere für Radfahrer eine schnelle, komfortable und grüne Verbindung in die Aachener Innenstadt darstellt.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in komfortabler Reichweite. Die renommierte RWTH Aachen sowie das historische Stadtzentrum mit seinen prachtvollen Alleen, erstklassigen Restaurants und kulturellen Höhepunkten sind schnell erreichbar. Pendler profitieren zudem von der exzellenten Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie das nahegelegene belgische und niederländische Dreiländereck.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
06.07.2032

Endenergiebedarf
63,9 kWh/(m²·a)

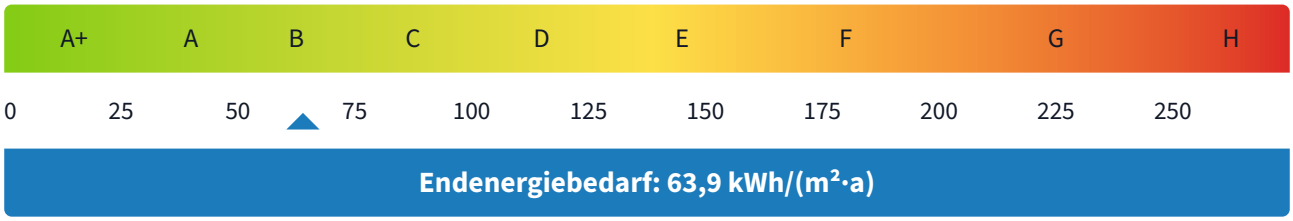
Energieeffizienzklasse
B

Baujahr
2022

Wesentlicher Energieträger
NAHWAERME

Heizungsart
Fernwärmeheizung

Energieausweis
2014

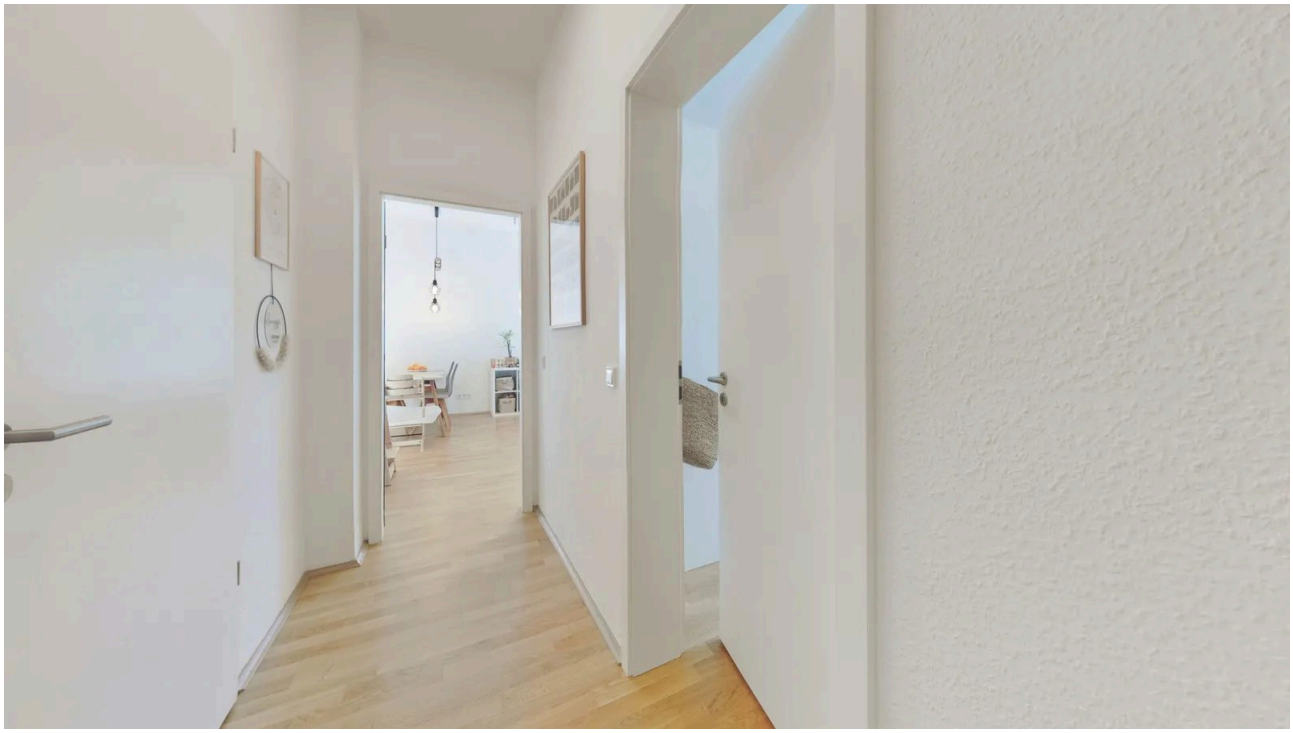




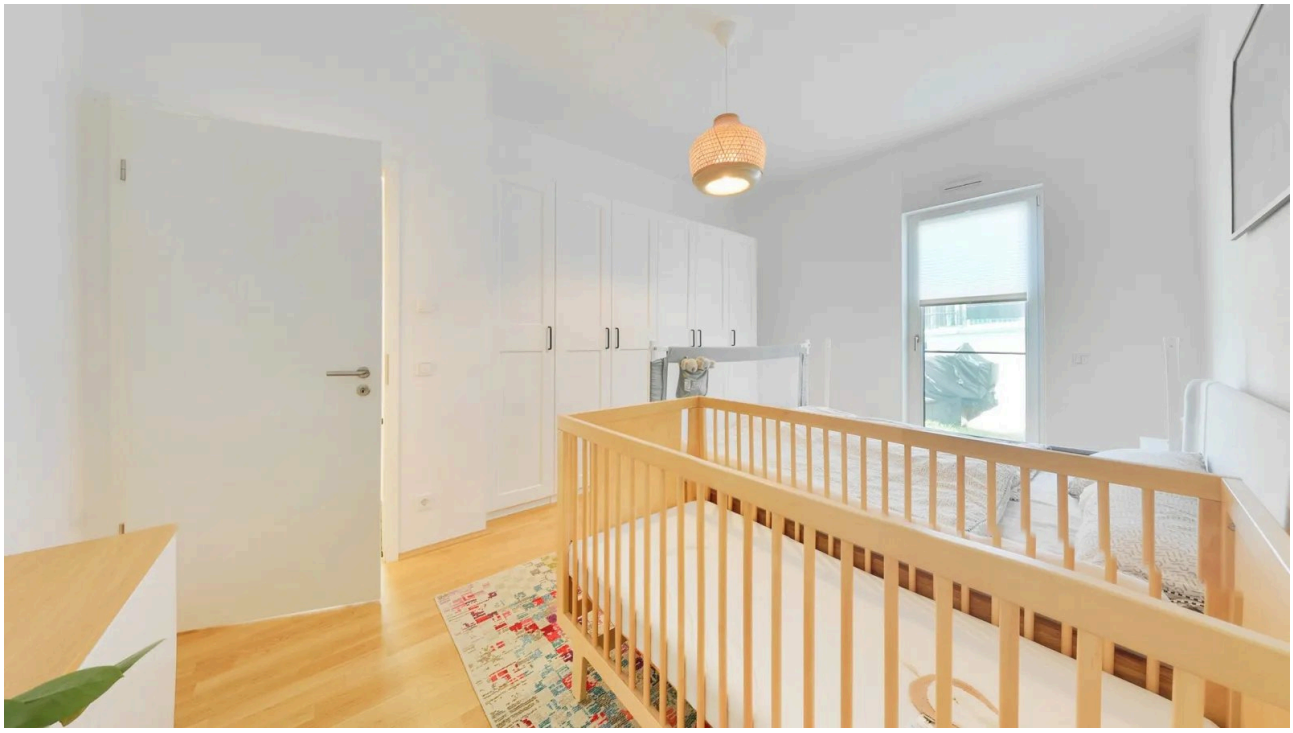
Hausansicht



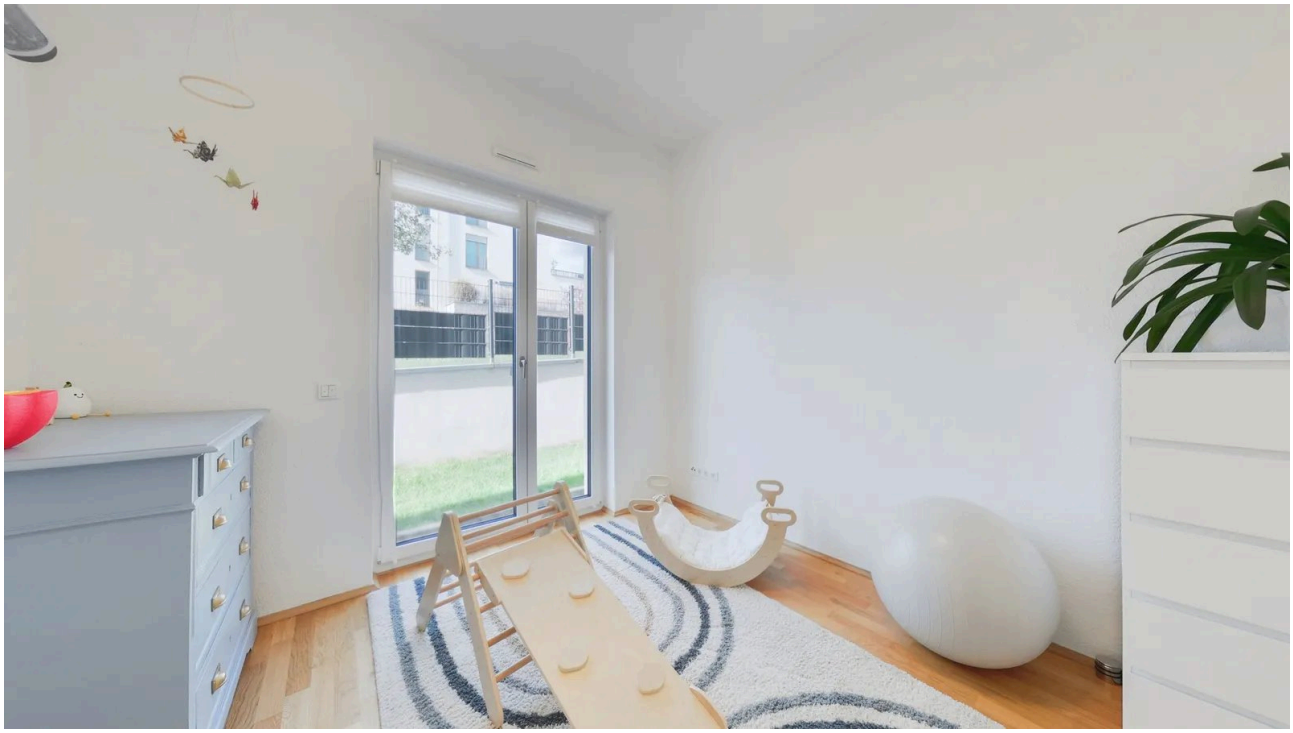
Außenbereich



Flur



Schlafzimmer



Kinderzimmer



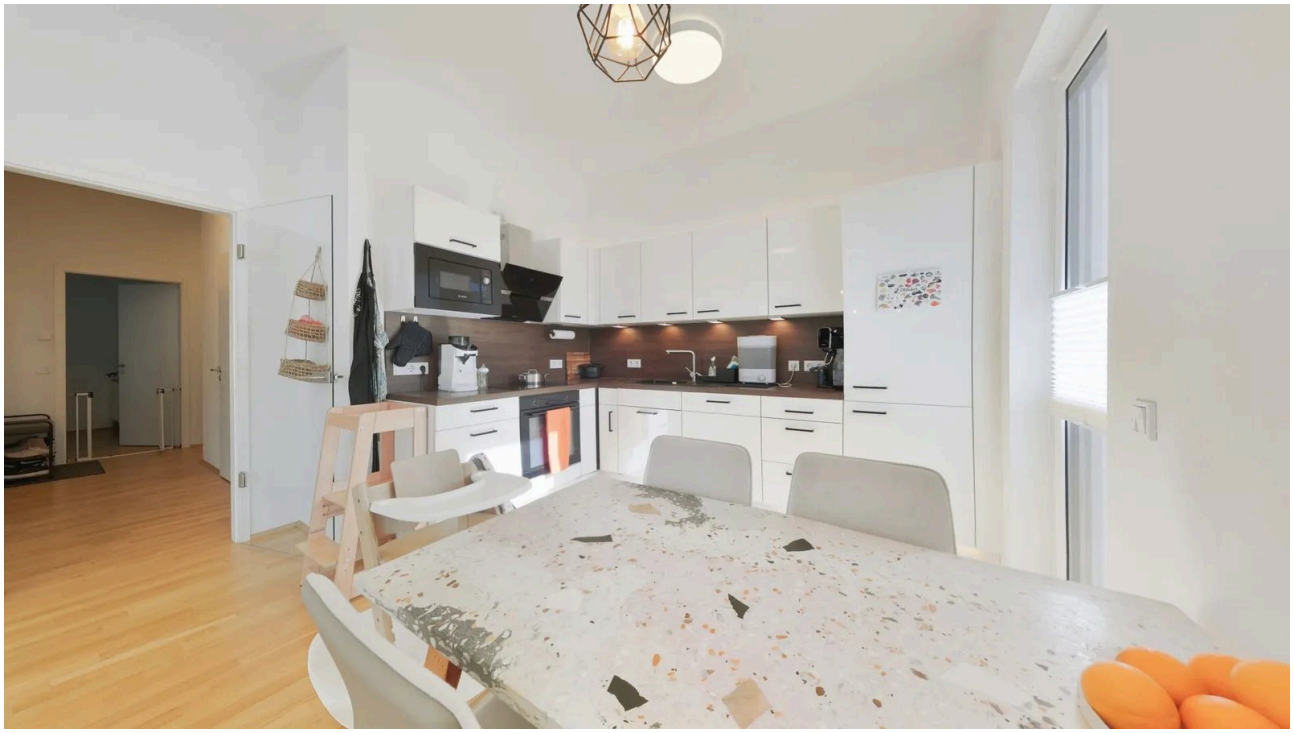
Badezimmer



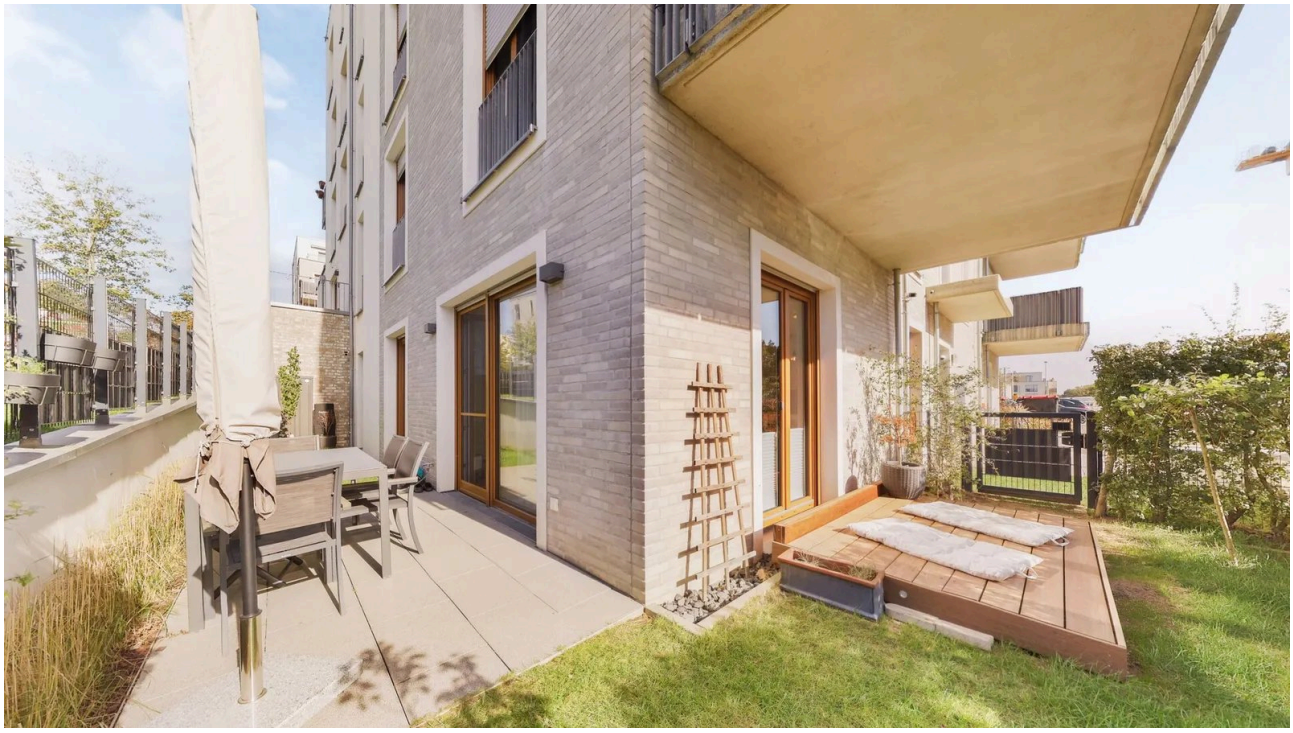
Wohn Essbereich



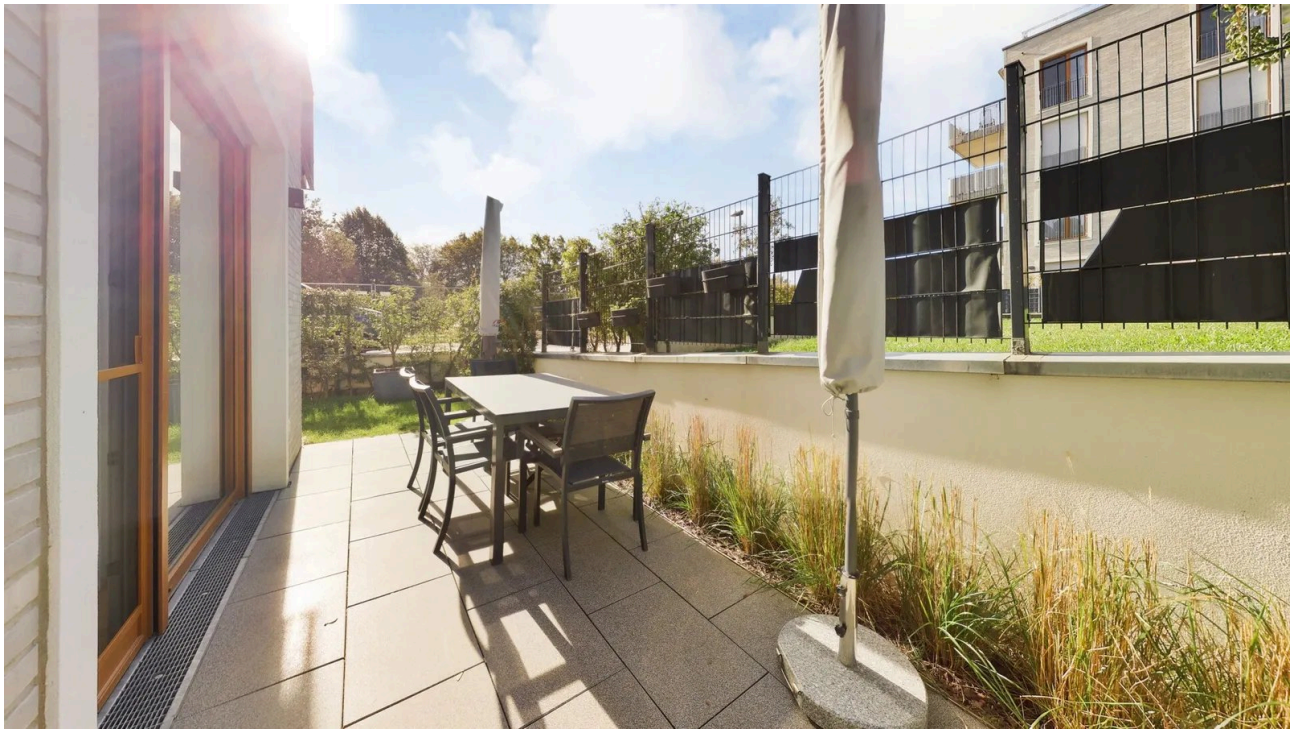
Wohnbereich



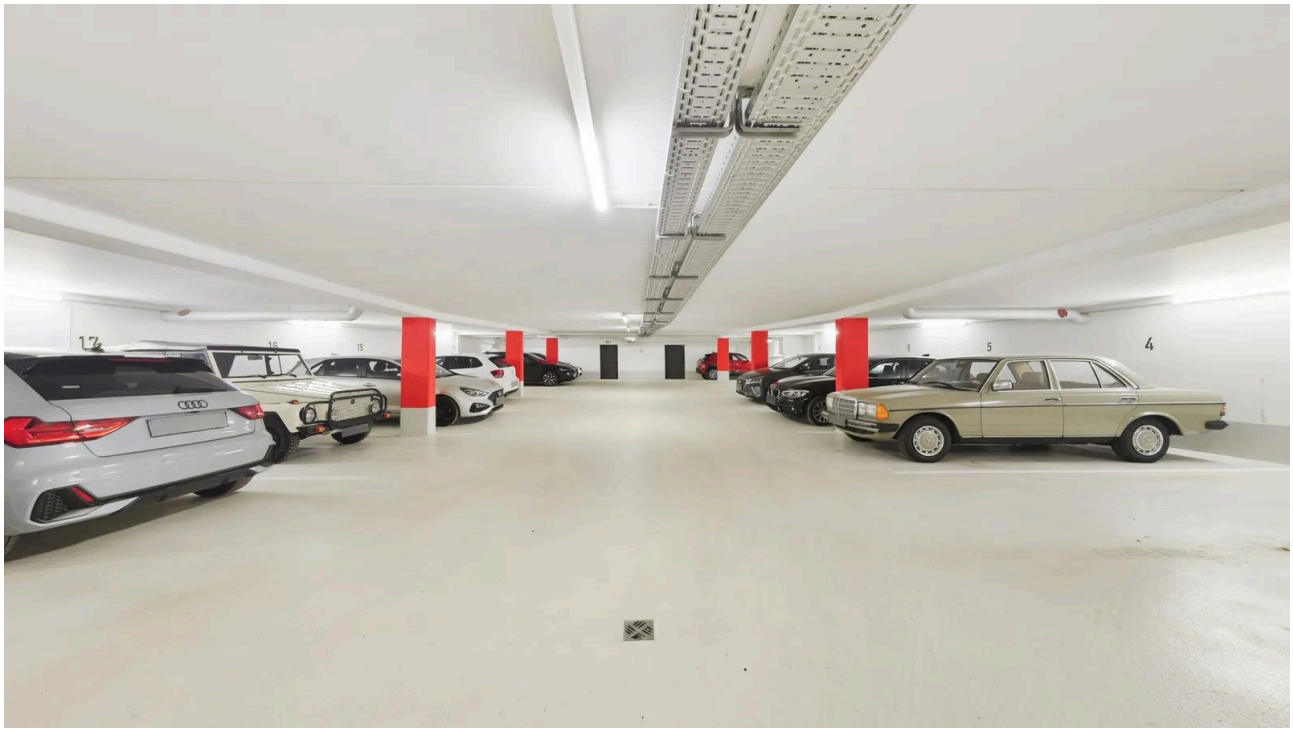
Kochbereich



GartenTerrasse



Terrassenbereich



Tiefgarage



Abstellraum Keller



Erdgeschoss

Kontakt

Sabrina Dietrich Immobilien

Wassenberger Str. 85a

52525 Heinsberg

Telefon: 004915221624334

E-Mail: n.adams@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

Impressum

www.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/raum-fuer-lebensart-moderne-erdgeschoss-wohnung-mit-imposanten-deckenhoehen-und-tiefgaragenstellplatz