



Immobilienexposé  
**Leben wie im Urlaub – Einzigartiger Weitblick  
in Aachen**

Objekt-Nr.:  
20049-3450



## Haus zum Kauf

Leben wie im Urlaub – Einzigartiger Weitblick in Aachen

**Kaufpreis**  
1.555.000 €

 **310 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.)

 **7**  
Zimmer

 **880 m<sup>2</sup>**  
Grundstück (ca.)

 **2021**  
Baujahr

 **4**  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	1.555.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57% Provision inkl. MwSt.	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	20049-3450	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	3
	Stellplätze	3
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	310 m <sup>2</sup>
	Zimmer	7
	Grundstück (ca.)	880 m <sup>2</sup>
	min. teilbare Fläche (ca.)	310 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Schlafzimmer	4
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Wohneinheiten	2
	Anzahl Terrassen	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Einliegerwohnung vorhanden ✓

### Zustand und Bauart

Kategorie	Gehoben
Baujahr	2021
Lage/Gebiet	1A
Zustand	neuwertig
Erschließung	voll erschlossen
Bauweise	Massiv
Unterkellert	Nein
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd-West

### Ausstattungsdetails

Bad mit	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Sonstige

Heizungsart	Fußbodenheizung
-------------	-----------------

## Beschreibung

Neben der exklusiven Lage macht der grandiose Weitblick ins Grüne die Immobilie so einzigartig und wertvoll. Dieser malerische Ausblick vermittelt Ihnen täglich Urlaubsgefühle.

Das Haus wurde im Jahr 2021 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung erbaut. Die Wohnung im Erdgeschoss erstreckt sich über eine Wohnfläche von über 94m<sup>2</sup>. Die Hauptwohnung im ersten und zweiten Obergeschoss ist knapp 215m<sup>2</sup> groß.

Die Wohnung im Erdgeschoss befindet sich noch im erweiterten Rohbauzustand. Die Eigentümer waren sich noch nicht einig, ob die Wohnung für die Kinder als privater Wohnraum, für berufliche Zwecke, als kreativer Rückzugsort oder als Sport- und Wellnessbereich für die ganze Familie ausgebaut werden soll. Als neuer Eigentümer werden Sie sicherlich Ideen haben, wie Sie diesen wertvollen Platz für sich nutzen werden.

Weiterhin sind die große Doppelgarage, das Geländer in der Hauptwohnung und einige Details noch für den neuen Eigentümer fertigzustellen. Sicherlich werden Sie noch etwas Geld investieren und das Haus nach Ihren Nutzungswünschen fertigstellen. Bereits beim Besichtigungstermin werden Sie merken, dass jeder Euro es wert ist. In dieser Gegend mit diesem Ausblick und den Nutzungsmöglichkeiten, die Sie benötigen, wird es kaum ein zweites Mal ein vergleichbares Haus geben.

Die Räume sind perfekt ausgeleuchtet, was durch die Südlage und das außergewöhnliche Fensterkonzept ermöglicht wird. Die verbauten Materialien sind hochwertig und die Raumaufteilung wurde exklusiv umgesetzt. Die Außenanlage mit ihrer Vielzahl an riesigen Terrassenflächen ist einfach traumhaft. Hier ist Platz für einen Swimmingpool, eine Tischtennisplatte oder einfach zum Erholen und Genießen. Durch die Hanglage haben sowohl die Einliegerwohnung als auch das Haupthaus direkten Zugang zur Terrasse.

## Lage

Aachen Südviertel-nähe Hangeweier, ist bekannt für die hervorragende Lage und bietet eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Idylle. Hier genießen Sie Ruhe und Erholung, während Sie dennoch schnell das Zentrum und alle wichtigen Einrichtungen erreichen.

Die Anbindung an die Autobahn A4 ist exzellent und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte und Regionen. Die Aachener Innenstadt ist nur etwa 10 Minuten mit dem Auto entfernt, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen, Geschäfte, Restaurants und kulturellen Angebote bequem erreichen können. Diese Kombination aus naturnaher Idylle und städtischem Komfort macht die Lage dieses Hauses besonders attraktiv.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen in einer der begehrtesten Wohngegenden Aachens. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

## Energiebedarfsausweis



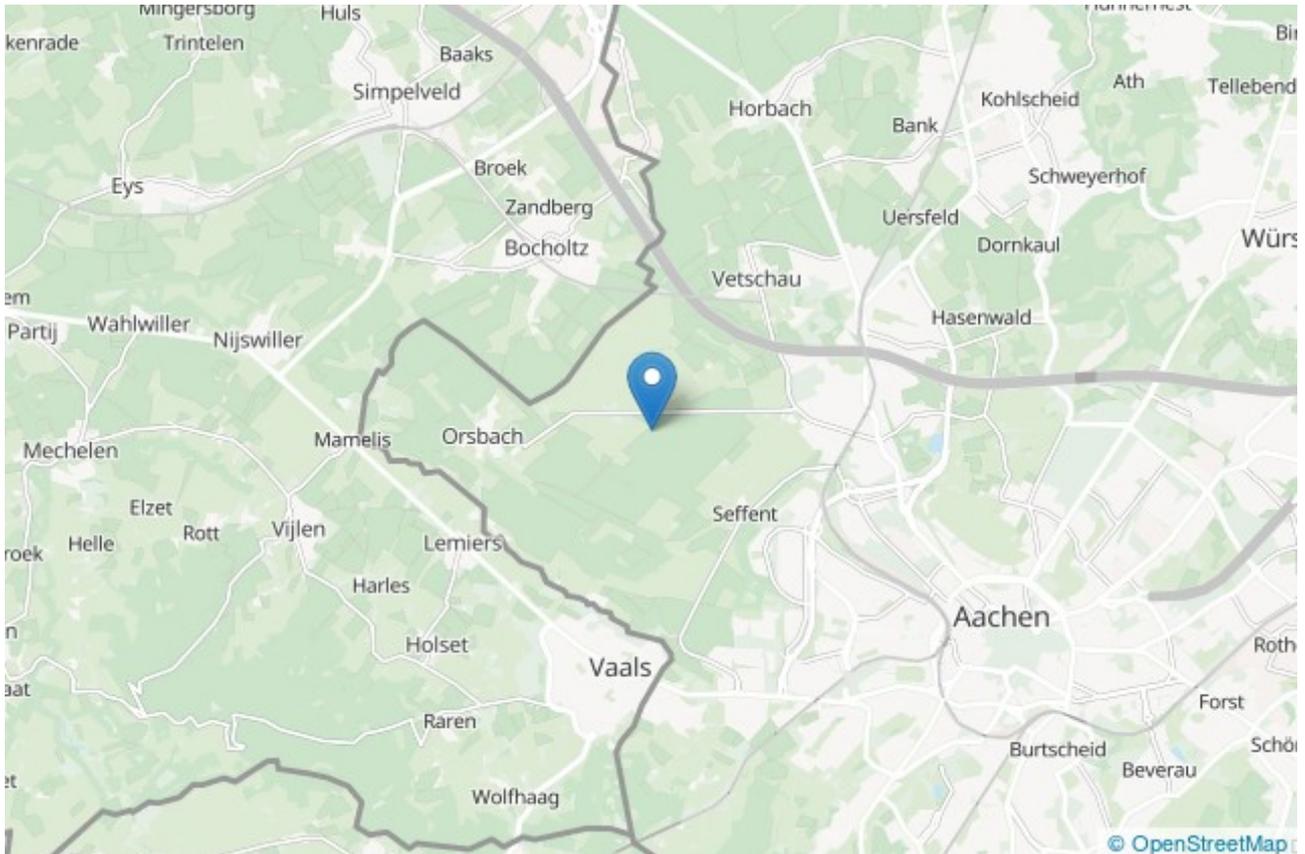
<b>Endenergiebedarf</b>	53,40
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Energieeffizienzklasse</b>	B
<b>Gültig bis</b>	22.11.2023

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Maria Onitiu
<b>Telefon</b>	+49 2452 9787822
<b>Ort</b>	52525 Heinsberg
<b>E-Mail</b>	m.onitiu@immofly.de

## Lage und Umgebung

52074 Aachen





Hausansicht Gartenseite



Terrasse OG



Terrasse EG



Hausansicht



Flur OG



Gäste Bad



Wohnzimmer



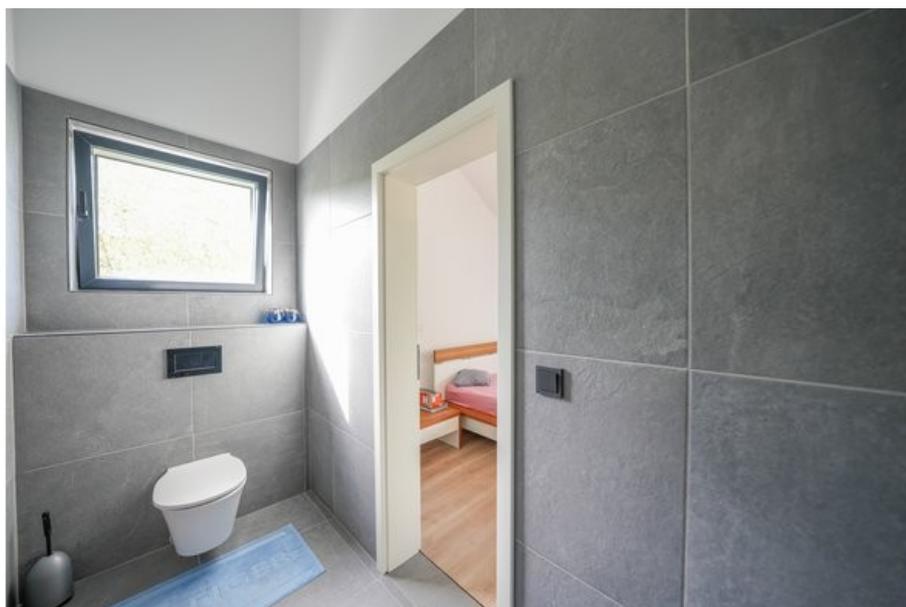
Aussicht



Küche



Schlafzimmer Eltern



Bad Eltern



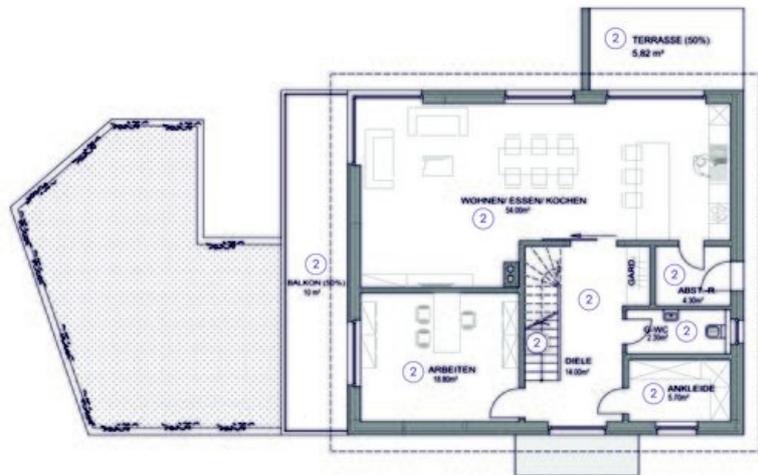
Kinderzimmer



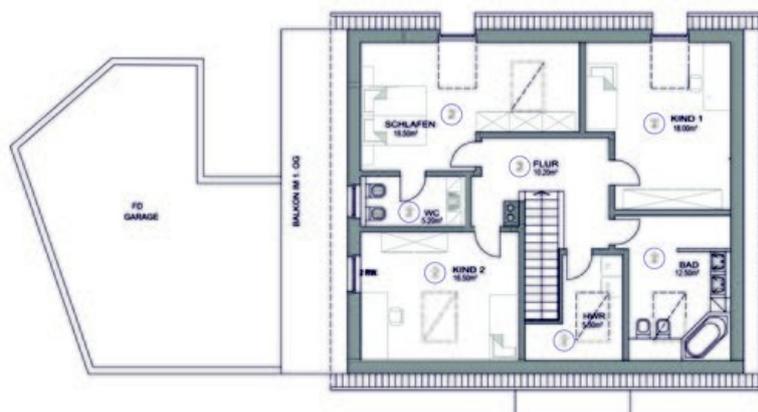
Bad OG



EG



1.OG



2.OG