

# Exposé

## Terrassenwohnung in Aachen - Soers

### Exklusive Terrassenwohnung in der Soers von Privat



Objekt-Nr. **OM-267362**

### Terrassenwohnung

Vermietung: **1.510 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ralph Königs  
Telefon: 0170 2052856

Würselener Wall 4  
52070 Aachen - Soers  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.530 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Terrassenwohnung in Top-Lage in der beliebten Aachener Soers!

Die aussergewöhnlichen Merkmale dieser Terrassenwohnung auf 92 m<sup>2</sup> Wohlfühlfläche sind:

- +KEINE Nachbarbebauung vor der Terrasse !!!! also freier Blick auch auf den Lousberg
- +sehr kleine Eigentümergeinschaft mit 5 Wohneinheiten
- +Raumhöhen von 3,0 m und 2,70 m!!!!
- + ein sehr großzügiger Wohn-/Essbereich mit integriertem Kochbereich
- + zwei großzügige Schlafzimmer
- + ein Badezimmer mit Walk-In-Dusche und außergewöhnlicher Sanitärausstattung

## Ausstattung

- + Badezimmer mit Walk-In-Dusche und außergewöhnlicher Sanitärausstattung
- +Fußbodenheizung- sogar im Treppenhaus
- das gesamte Objekt ist in einem sehr hohem engergetischen Standart ausgestattet:
- +kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung je Wohnung ( reduziert den Heizbedarf deutlich!)
- +Wärmeübergabestationen je Wohnung: top Warmwasserhygiene
- +HWR mit Waschmaschinenanschluß
- +sehr dicke Fassaden- und Dachdämmungen
- +3-Scheiben-Verglasungen mit sehr gutem Dämmwert

Sehr hochwertige Außenjalousien mit einer besonderen Ausstattung hinsichtlich Stabilität

Sehr hoher Verglasungsanteil gegenüber üblichen Wohnungsbauprojekten: hierdurch eine sehr hohe Helligkeit in den Innenräumen

weitere Ausstattungsmekmale:

- + massiver Eichenparkettboden
- + Kabelanschluß (Net-Aachen)
- + großformatige Terrassenfliesen (60 x 60)
- + Video-Gegensprechanlage

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Soers mit hervorragender Infrastruktur:

fußläufig:

- + KITA
- + Hit-Markt
- + Fisch Zegel
- + Moss
- + Ärztezentrum
- + Spielplätze
- + ÖPNV
- + Stadtpark
- + Stadtzentrum/ Markt

PKW:

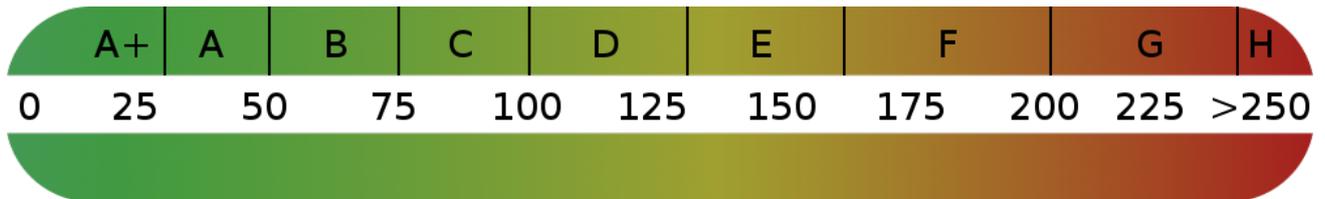
- + Autobahnkreuz mit Anbindung an A4, A44, Belgien, Niederlande

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Ansicht Straße

# Exposé - Galerie



Wohnen Essen Kochen



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse freier Blick



Terrasse

# Exposé - Galerie



Möblierungsvorschlag



Möblierungsvorschlag Terrasse

# Exposé - Galerie



Ankleide/ Eltern



Bad

# Exposé - Galerie



Walk-In-Dusche



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse

