

Exposé

Wohnung in Aachen

Moderne 3-Zimmer-Wohnung, Top-Lage am Lousberg (ohne Makler)



Objekt-Nr. **OM-309045**

Wohnung

Verkauf: **434.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Schneider

Rütscher Str. 54
52072 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2019	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	86,50 m ²	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in einer modernen Wohnanlage (Baujahr 2019) am Lousberg bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Ruhe. Hier sind Sie schnell in der Innenstadt, genießen aber auch die unmittelbare Nähe zum Grünen. Dank der hervorragenden Anbindung an die Autobahn und den ÖPNV sind Sie zudem bestens vernetzt.

Die großzügige Wohnung erstreckt sich über 86,5m² in der 2. Etage und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohn-/Esszimmer mit einer modernen, voll ausgestatteten Küche, die im Kaufpreis inbegriffen ist. Die Fußbodenheizung in allen Zimmern sorgt für behagliche Wärme, ergänzt durch zusätzliche Heizkörper in den Bädern.

Die Wohnung verfügt über zwei Bäder, eines davon mit Dusche und das andere mit gemütlicher Badewanne. Beide Bäder sind mit hochwertigen, großformatigen Fliesen und Toiletten ausgestattet. Der restliche Wohnbereich ist mit edlem Echtholzparkettboden ausgelegt, der für ein warmes und einladendes Ambiente sorgt.

Ein besonderes Highlight ist der große, windgeschützte Balkon, der zum ruhigen Innenhof liegt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Die top isolierten Fenster und die elektrische Ausstattung mit Rollläden in Schlafzimmer und Arbeits-/Kinderzimmer sowie elektrischen Außenjalousien (Raffstore) im Wohn-/Esszimmer garantieren Ihnen höchsten Wohnkomfort. Im begrünten, abgeschlossenen Innenhof des Wohnkomplexes finden Sie zudem einen kleinen Spielplatz mit Sandkasten, ideal für Familien mit Kindern.

Die Wohnung ist mit einem modernen Passivlüftungssystem und hervorragender Schallisolierung ausgestattet, was für ein angenehmes Raumklima und Ruhe sorgt. Ein abschließbares Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der zentrale Waschraum verfügt über Stellplätze für Waschmaschine und Trockner. Zwei abschließbare Fahrradkeller stehen ebenfalls zur Verfügung.

Zu der Wohnung gehört ein Duplexstellplatz im hauseigenen Parkhaus (nicht im Kaufpreis inkl.), der direkten Zugang zum Aufzug und Treppenhaus bietet. Der Stellplatz ist mit einem Anschluss an das Haussystem zum Laden von Elektroautos ausgestattet. Die Wohnanlage zeichnet sich durch hohe Energieeffizienz aus, dank der Nahwärmeerzeugung über ein eigenes Blockheizkraftwerk.

Erleben Sie diese einzigartige Kombination aus Komfort, Moderne und idealer Lage und schicken Sie mir bei Interesse oder bei Rückfragen gerne eine Nachricht.

Ausstattung

Zusammenfassung:

- + 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 86,5m² in moderner Wohnanlage
- + sehr zentrale aber ruhige Lage am Lousberg
- + 2. Etage mit Aufzug
- + 2 Bäder, eines davon mit Badewanne, das andere mit Dusche, in beiden je eine Toilette
- + geräumiges Wohn-/Esszimmer mit moderner Küche (Küche im Preis inbegriffen)
- + Hochwertiger Echtholzparkettboden und großformatige Fliesen in den Bädern
- + Fußbodenheizung in allen Zimmern und zusätzlich Heizkörper in beiden Bädern
- + großer Balkon zum Innenhof
- + elektrische Rollläden in Schlafzimmern und Arbeits-/Kinderzimmer, elektrische Außenjalousien (Raffstore) im Wohn-/Esszimmer
- + modernes Passivlüftungssystem

- + gute Schallisolierung
- + abschließbares Kellerabteil als zusätzlicher Stauraum
- + Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im zentralen Waschraum
- + zwei abschließbare Fahrradkeller im Haus
- + Duplexstellplatz im hauseigenen Parkhaus (nicht im Kaufpreis inkl.) mit direktem Zugang zum Treppenhaus (Anschluss an Haussystem zum Laden von Elektroautos gewährleistet)
- + Hohe Energieeffizienz durch Nahwärmeerzeugung über eigenes Blockheizkraftwerk der Wohnanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Sehr zentral in Innenstadtnähe, aber dennoch ruhig gelegen. Kurzer Fußweg ins Grüne (Lousberg). Sehr gute Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle Ponttor, Bahnhof Aachen West). Mit dem Auto nur etwa 4 Minuten bis zur A4.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	75,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Balkon im Innenhof

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Großes Bad mit Badewanne



Kleines Bad mit Dusche

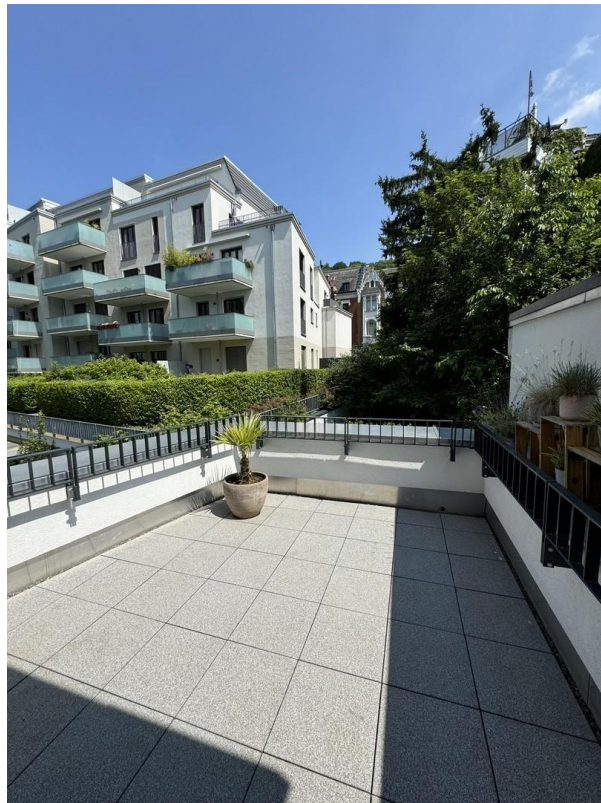


Kleines Bad mit Dusche

Exposé - Galerie

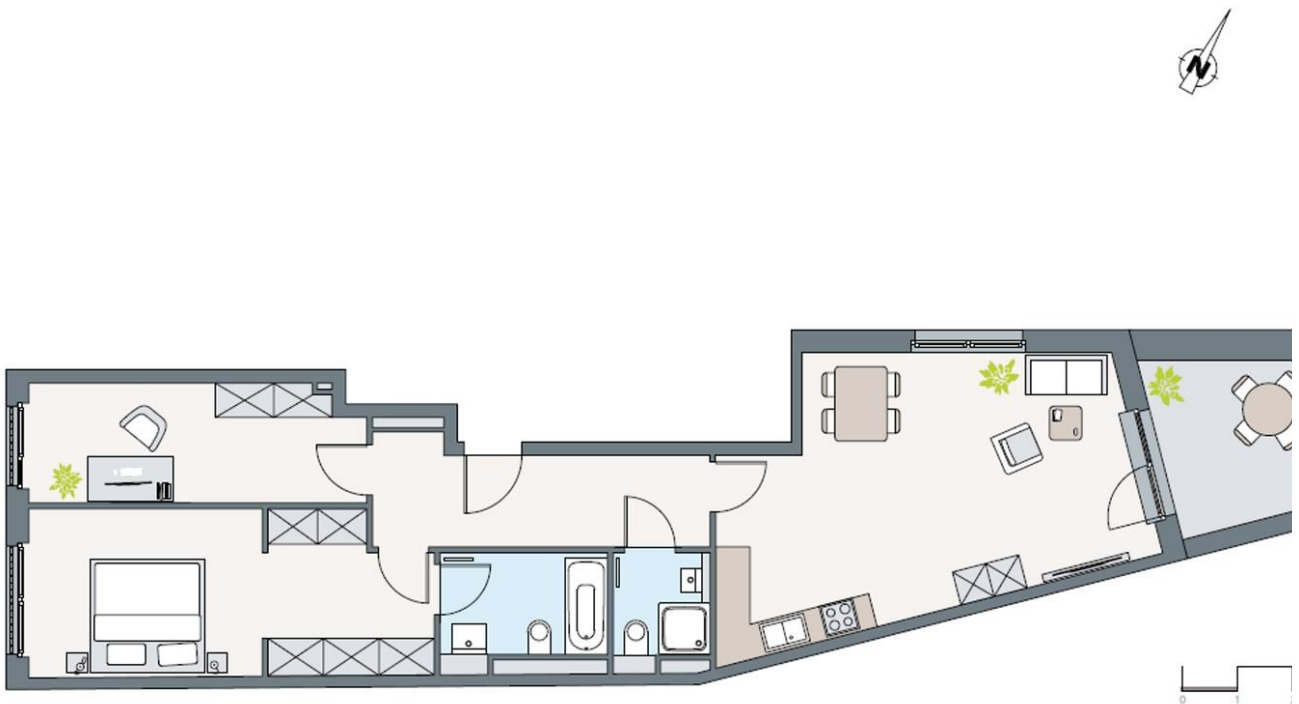


Balkon im Innenhof



Balkon im Innenhof

Exposé - Grundrisse



© BPD Immobilienentwicklung G

Grundriss