

Exposé

Doppelhaushälfte in Aachen

Seltene Gelegenheit in Bestlage Südviertel/Hangweiher mit separater Wohnung



Objekt-Nr. OM-424720

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.249.000 €**

52074 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr | 1974 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 447,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 10,00 | Badezimmer | 3 |
| Wohnfläche | 217,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 124,00 m ² | Stellplätze | 2 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Lage des Aachener Südviertels, in unmittelbarer Nähe zum Hangweiher, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als hochwertige und vielseitig nutzbare Immobilie mit besonderem Wohnkomfort. Das Objekt verbindet repräsentatives Wohnen, moderne Haustechnik und ein familienfreundliches Umfeld in einer der wertstabilsten Wohnlagen Aachens.

Das ursprünglich 1974 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2014 vollständig kernsaniert und seither kontinuierlich modernisiert. Zuletzt erfolgten weitere wesentliche Modernisierungen bis Ende 2025. Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Das Anwesen umfasst eine großzügige Hauptwohnung sowie einen separaten Anbau, der als hochwertige Einliegerwohnung genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch umfangreiche Nutzflächen im Kellergeschoß, die neben Technik- und Abstellflächen auch einen eigenständigen Wellnessbereich beherbergen. Die klare Aufteilung ermöglicht sowohl großzügiges Wohnen als auch flexible Nutzungskonzepte, etwa für Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten von zu Hause oder eine separate Einheit für Gäste oder Angehörige.

Großzügige Terrassenflächen, ein Balkon sowie der direkte Zugang in den Garten schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität im Außenbereich. Der Keller ist über eine Außentreppe direkt mit dem Garten verbunden. Professionell gestaltete Außenanlagen, ein hochwertiges Gartenhaus sowie mehrere Stellplätze runden das Gesamtbild ab.

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über eine hochwertige und durchdachte Ausstattung mit zahlreichen besonderen Ausstattungsdetails.

Die Hauptwohnung ist in nahezu allen Räumen klimatisiert; ausgenommen hiervon sind das Büro sowie das Ankleidezimmer. Die Warmwasserversorgung erfolgt teilweise über eine Solaranlage. In zwei Toiletten sind Handbrause-Bidets mit Warmwasseranschluss installiert.

Insgesamt stehen drei Küchen zur Verfügung:

eine hochwertige SieMatic-Einbauküche in der Hauptwohnung im Erdgeschoss, ausgestattet mit Markengeräten von Miele und Siemens sowie einem Cooker-Wasserhahn (kochendes Wasser),

eine neuwertige Einbauküche in der Einliegerwohnung,

eine separate, kleinere Küche im Kellergeschoß mit eigenem Gasanschluss.

Alle drei Küchen verfügen jeweils über eine Spülmaschine.

Alle drei Duschen sind mit Regenduschen ausgestattet. Zusätzlich befindet sich im Kellergeschoß eine Whirlpool-Badewanne, die den dortigen Wellnessbereich ergänzt.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein Smart-Home-System, die Klimatisierung über mehrere Split-Geräte, großzügige Terrassenflächen, ein Balkon sowie der direkte Keller-Garten-Zugang über eine Außentreppe. Die Außenanlagen sind professionell gestaltet und verfügen über ein hochwertiges Gartenhaus.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen des Eigentümers. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der

Angaben. Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben und dienen lediglich der Orientierung.

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen, Irrtümer sowie eine Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag.

Bei Fragen melden Sie sich gerne auch telefonisch unter 0160-4042662

Lage

Das Objekt befindet sich im Aachener Südviertel, einer der exklusivsten und zugleich familienfreundlichsten Wohnlagen der Stadt. Die unmittelbare Nähe zum Hangweiher und zum Aachener Wald verleiht dem Standort einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Der Hangweiher ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet mit weitläufigen Grünflächen, Spielplatz, Café, Tretbootverleih sowie dem beliebten Freibad ein vielseitiges Freizeitangebot. Der angrenzende Aachener Wald ergänzt dieses Angebot um zahlreiche Lauf-, Spazier- und Radwege.

Der Alltag lässt sich hier komfortabel und weitgehend fußläufig gestalten. Der Bahnhof Aachen-Schanz ist gut erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an die Innenstadt sowie den regionalen Bahnverkehr. Ebenfalls fußläufig liegt eine etablierte Handwerksbäckerei mit Natursauerteig-Backwaren. Kindergärten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Eine besondere Qualität des Umfelds stellt die Nähe zu einem Bioland-zertifizierten landwirtschaftlichen Betrieb dar, der frische Eier direkt bis an die Haustür liefert und über eine eigene Schlachtung verfügt. Zudem ist dort ein Imker angesiedelt, der regionalen Honig gewinnt. Ein nahegelegener Pferdehof ergänzt das naturnahe Umfeld.

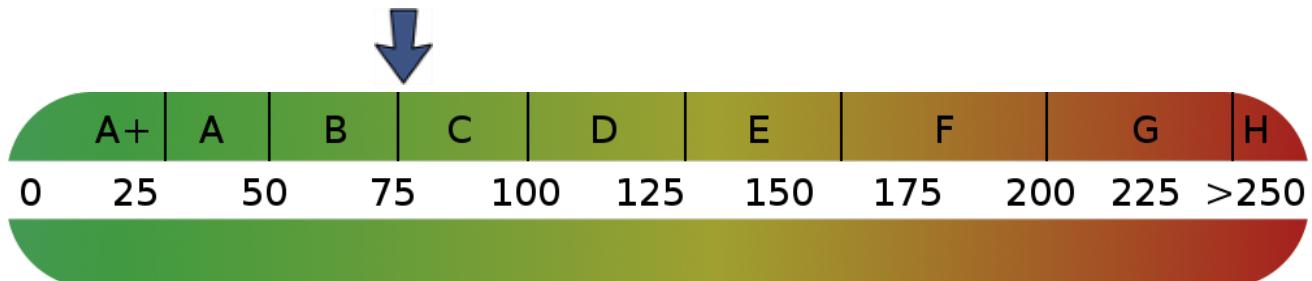
Das Viertel zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft aus. Ein jährlich stattfindendes Straßenfest unterstreicht den gemeinschaftlichen Charakter und die hohe Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 77,70 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie

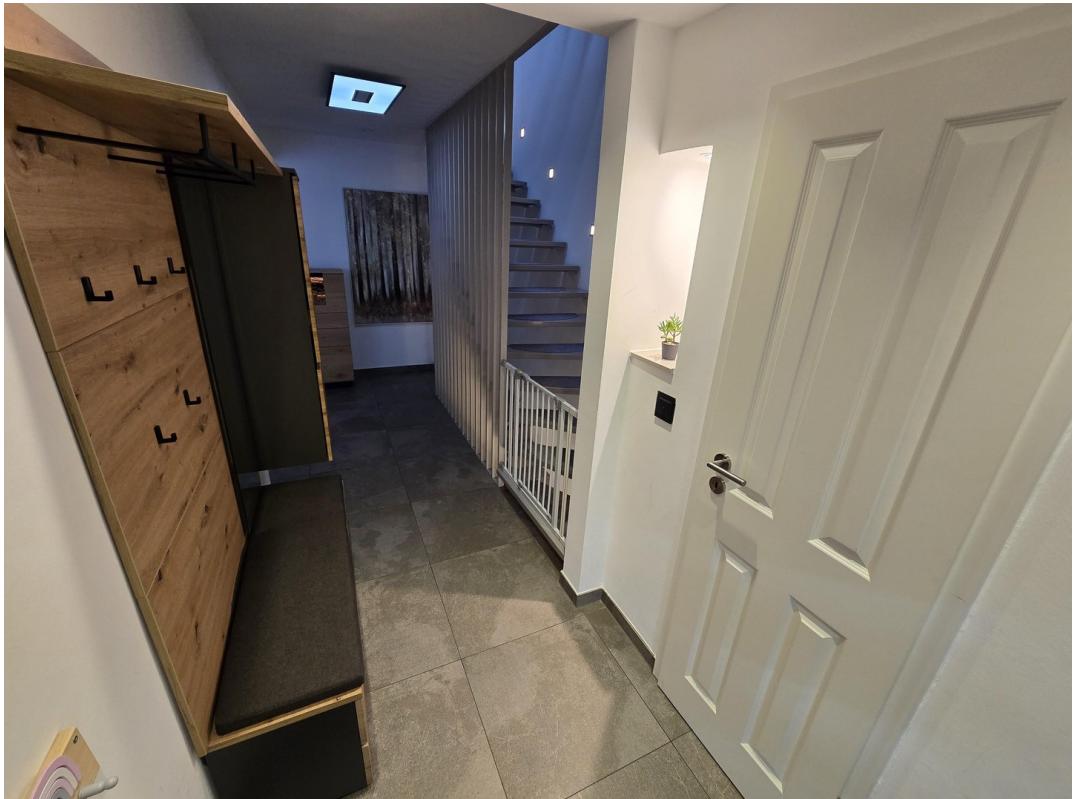


Außenansicht



Galerie OG

Exposé - Galerie



Eingang Haupthaus



Küche / Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad Haupthaus 10G



Gäste WC

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1OG



Schlafzimmer Haupthaus 1OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Büro 1 OG

Exposé - Galerie



Ausgebautes Dachgeschoss



Zweite Küche Keller

Exposé - Galerie



Wellnessbereich Keller



Flur Anbau

Exposé - Galerie



Bad Anbau



Wohnzimmer Anbau

Exposé - Galerie

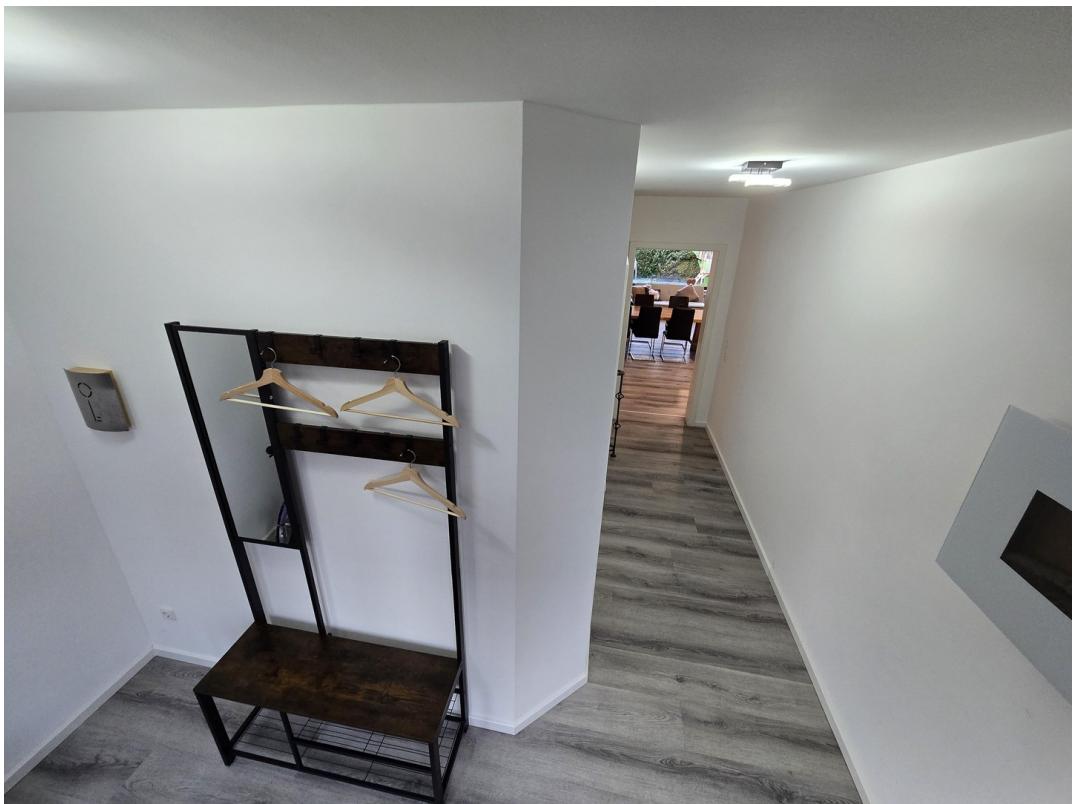


Esszimmer/Küche Anbau



Zimmer Anbau Souterrain

Exposé - Galerie



Außenansicht abends