

Objektnummer LI2025-8

## **Aachen - Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Preusweg \*Energieeffizienzklasse A+**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.450.000,00 €**

**Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Wohnfläche</b>	<b>261,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>56,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>490,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>3,0</b>
<b>Einliegerwohnung</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>
<b>Zustand</b>	<b>NEUWERTIG</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Fussboden</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Erdwärme</b>
<b>Kabel/SAT TV</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>26.09.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>22.90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>SOLAR</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>A+</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2012</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>wohn</b>

### **Objektbeschreibung**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Das Südviertel in Aachen ist bekannt für seine ruhige, elitäre, aber zentrale Lage. Umgeben von grünen Parks und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, profitieren Sie hier von einer hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum sowie eine gute Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.*

*Das Aachener Südviertel, insbesondere in der Nähe des Hangeweiher, gehört zu den 1a-Lagen der Stadt und ist bekannt für seine hervorragende Wohnqualität. Es bietet eine ideale Mischung aus städtischem Komfort und naturnaher Idylle, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht. In dieser exklusiven Wohngegend genießen Sie Ruhe und Erholung, während Sie dennoch schnell das Stadtzentrum und alle wichtigen Einrichtungen, wie das Luisenhospital erreichen können.*

*Die Anbindung an die Autobahn A4 ist exzellent, was eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte wie Köln, Düsseldorf oder Maastricht ermöglicht. 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.*

*Die Nähe zum Hangeweiher und Von-Halfern Park, einem beliebten Erholungsgebiet mit weitläufigen Grünflächen und einem Teich, unterstreicht den naturverbundenen Charakter dieser Wohnlage. Hier bieten sich Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach nur zur Entspannung im Grünen.*

**Immobilienmarkt:**

*Diese Gegend ist aufgrund der Kombination aus naturverbundener Idylle und urbanem Komfort besonders begehrt. Die Immobilienpreise spiegeln diese Nachfrage wider, und Objekte in dieser Lage gelten als sichere Wertanlage. Das Südviertel zählt zu den gefragtesten Wohnadressen in Aachen, was jede Immobilie hier zu einer seltenen Gelegenheit macht.*

*Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen in einer der exklusivsten Wohngegenden Aachens.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

**Erleben Sie Ihr Traumhaus im exklusiven Aachener Südviertel!**

**Dieses beeindruckende Einfamilienhaus erstreckt sich über vier Etagen und bietet neben einer eleganten Penthouse-Etage auch eine eigenständige, helle Souterrain-Wohnung mit separatem Eingang. Auf einem großzügigen Grundstück von 490 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von 318,71 m<sup>2</sup> (Wohn- und Nutzfläche) finden Sie hier ausreichend Platz für die ganze Familie.**

**Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer stilvollen Diele, die direkt in den über 90 m<sup>2</sup> großen, offenen Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche führt. Hohe Decken von bis zu 5 Metern und ein gemütliches Kaminzimmer verleihen dem Raum eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Vom lichtdurchfluteten Wohnbereich aus gelangen Sie durch eine hochwertige 3-fach verglaste Hebeschiebetür auf die großzügige, nach Süd-Ost ausgerichtete Terrasse, die direkt in den gepflegten Garten übergeht. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch eine Garderobe, einen Abstellraum und ein stilvolles Gäste-WC.**

**Über das offene Treppenhaus erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei geräumige Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer und ein weiterer Abstellraum. Die großen Fenster und die offene Galerie zum Erdgeschoss schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl. Zwei der Schlafzimmer bieten zudem Zugang zu einer sonnigen Dachterrasse mit herrlichem Blick über Aachen.**

**Das Dachgeschoss im Penthouse Style ist der Rückzugsort des Hauses: Hier befindet sich das luxuriöse Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite und Ankleidezimmer sowie ein weiteres Arbeitszimmer/Schlafzimmer. Eine umlaufende Dachterrasse eröffnet Ihnen einen atemberaubenden Panoramablick.**

**Zusätzlichen Komfort bietet die praktische Doppelgarage, die mit einem elektronischen Tor ausgestattet ist – für höchste Sicherheit und Bequemlichkeit.**

**Diese Immobilie vereint modernes Design mit einer warmen, einladenden Atmosphäre und bietet Ihnen ein Zuhause der Superlative!**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

**Ausstattung**

*| Grundstück: 490m<sup>2</sup>*

*| Wohnfläche-und Nutzfläche: 318,71m<sup>2</sup> (Haupthaus 261,90m<sup>2</sup> & 56,81m<sup>2</sup> Souterrain Wohnung)*

*| Erstbezug 2012*

*| Doppelgarage ca.6x6m*

*| 200mm Fassaden-Dämmung*

*| 5 Schlafzimmer*

*| Kamin-Zimmer*

*| Fußbodenheizung im gesamten Haus*

*| Nussbaumparkett*

*| Fensterbänke in Marmor Black*

*| Hochwertige Armaturen in Bädern*

*| LED & Alarmanlage & Gira Steckdosen und Schalter*

*| Elektrische Lamellen & Rollläden*

*| V2A Stahl Geländer*

*| Photovoltaik Anlage mit Batteriespeicher 10 kW*

*| Pufferspeicher 3.800 Liter*

*| Erdwärme \*Stiebel Eltron*

*| (optional) Küche mit Miele Geräten*

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).*

*Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.*

*Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

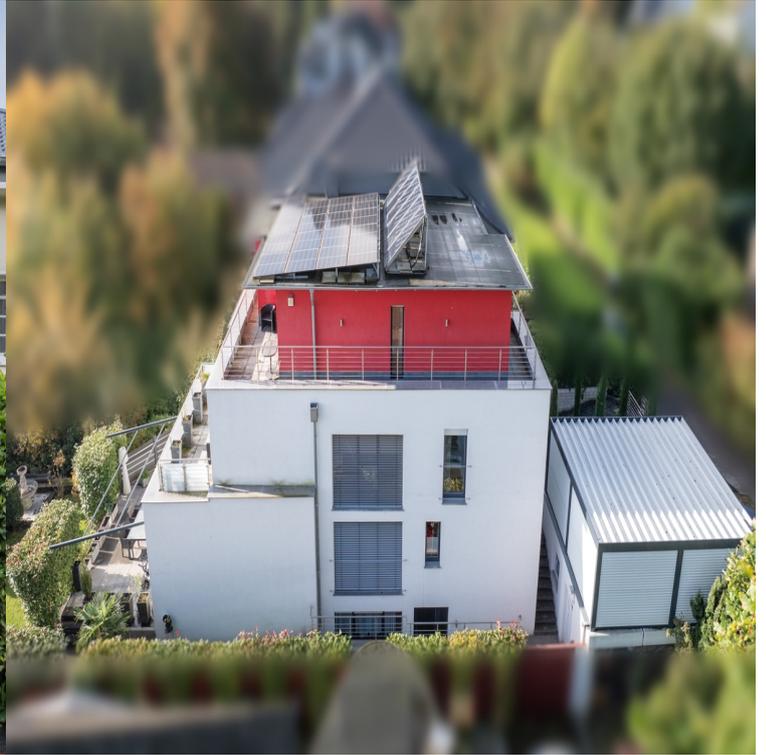
**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

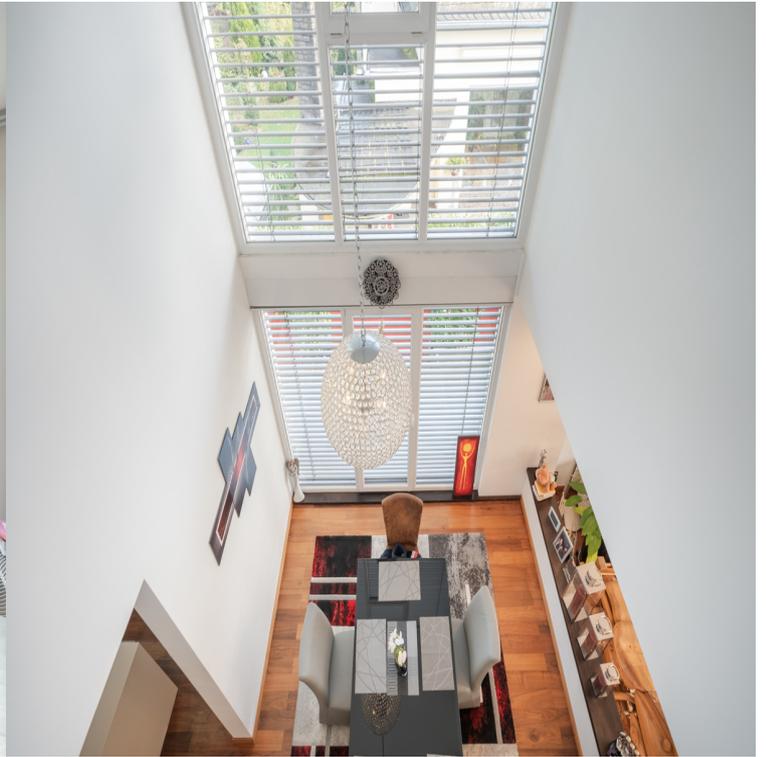
**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)