

Neuwertige barrierefreie Penthouse-Wohnung

mit tollem Fernblick in die Aachener Soers
im Wohngemeinschaftsprojekt „Zusammenhaus Aachen“

An der Haupttribüne 1, 52070 Aachen-Soers



Objektdetails

Baujahr (Fertigstellung):	2016	Zimmer:	3
Wohnungstyp:	Penthouse	Schlafzimmer:	2
Etage:	Staffelgeschoss	Badezimmer:	1
Wohnfläche (insg.):	83,15 m ²	Gäste-WC:	1
Dachterrasse:	20,58 m ²	Abstellraum:	1
		Kellerraum:	1
		Garage:	1 Tiefgaragenstellplatz mit Wall Box

Weiteres: Moderne Einbauküche mit Induktions-Kochinsel,
20,58m²große Dachterrasse in Süd-West-Lage mit Weitblick
Miteigentum an den Gemeinschaftsräumen des Wohnprojektes

Heizungsart: Fernwärme
Energie: Bedarfsausweis nach EnEv 2009 liegt vor
Energiebedarf: Energiebedarfskennwert 51,5 kWh/(m²*a)

Hausgeld: z.Zt. 247,00 € inkl. Heizung und Wasser

Kaufpreis der Wohnung: 479.000,00 €

z.Zt. provisionsfrei / Verkauf ohne Makler von privat (bis März 2023)

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete neuwertige Penthaus-Wohnung in bester Süd-West-Lage und in netter Gemeinschaft mit den Mitbewohner/innen des Wohnprojekts „Zusammenhaus“, besticht durch eine gehobene Innenausstattung u.a. mit Fußbodenheizung und Parkett und durch eine große sonnige Dachterrasse mit tollem Fernblick auf den Lousberg und in die Aachener Soers.

Zu der barrierefreien Wohnung gehören ein großzügiger Wohn-Essbereich mit Kochinsel-Küche, zwei gut geschnittene (Schlaf-) Zimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Tageslicht, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Ein eigener Kellerraum bietet reichlich zusätzlichen Stauraum.

Die barrierefreie Wohnung ist – wie alle Räume im Haus – über einen Fahrstuhl problemlos zu erreichen. Beheizt wird das im Jahr 2016 fertiggestellte Haus per Zentralheizung (Fernwärme) und ist mit energiesparenden isolierverglasten Fenstern (abschließbar) ausgestattet.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Das monatliche Hausgeld beläuft derzeit 247,00 € inklusive Wasser- und Heizkosten.

Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, den großen Gemeinschaftsgarten mit Spielmöglichkeiten für Kinder und einer großen Sitzgruppe auf der „Sonnenterrasse“ zu nutzen.

Zu der Wohnung gehört für alle Eigentümer zum anteiligen Miteigentum, eine gut ausgestattete Gemeinschaftswohnung (ca. 60 m²), die allen Bewohner/innen für private Feiern oder zur Gästeunterbringung zur Verfügung steht und für Vereinsaktivitäten genutzt wird.

Das Haus bietet neben zwei Wäschekellern auch noch einen großzügigen Fahrradkeller. Auch ein Fitnessraum steht interessierten Bewohner/innen zur Verfügung.

Ausstattung der Wohnung

Die Wohn-/Schlafräume sind mit hellem Eichenparkett belegt, das Badezimmer und Gäste-WC mit modernen Bodenfliesen. Alle Räume werden durch die Fußbodenheizung beheizt und können einzeln über Thermostate reguliert werden.

Die Wände sind in den Bädern teilweise deckenhoch gefliest mit modernen hellen pflegeleichten Fliesen. Das großzügige Badezimmer ist ausgestattet mit einer begehbaren Dusche mit Regenduscharmatur. Das WC/Bidet ist ein Geberit AquaClean 8000 in bequemer Komfortsitzhöhe mit automatisch absenkbarer Klosettbrille. Eine hochwertige Design-Badkombination (Mondo Spa) mit großem Spiegelschrank, ein Handtuchheizkörper und zwei weitere Oberschränke mit viel Stauraum komplettieren das Ganze. Weiterhin ist das Badezimmer mit einer AEG-Ökolavamat-Waschmaschine und einem Bauknecht-Umluft-Trockner ausgestattet.

Im Gäste-WC (mit Tageslicht) befindet sich ebenfalls eine Toilette mit automatisch absenkbarer Klosettbrille (montiert in bequemer Komfort-Höhe) und ein Handwaschbecken, alles modern und farblich gestylt.

Außer der Abstellkammer sind sämtliche Räume mit energiesparenden Isolierglas-Fenstern der Sicherheitsklasse RC2N ausgestattet, die durch abschließbare Kipp- und Drehbeschläge und elektrischen Rollläden oder Raffstores versehen sind.

Zusätzlich ist in dem Fenster im Elternschlafzimmer sowie in der Schiebetür zur Terrasse ein professioneller Insektenschutz (Spannrahmen und eine Plissee-Schiebetür) eingebaut.

Im Wohn/Essbereich führen zwei Zugänge (Schiebetür und bodentiefe Drehflügeltür) über eine kleine Stufe auf die große sonnige Dachterrasse, die einen wunderbaren 320-Grad-Rundum-Weitblick über den Lousberg bis zum Haarener Kreuz bietet.

Eine breite orange-rote Markise als Sonnen- und Regenschutz (4500 x 3000 mm, Modell Solipura) mit Elektroantrieb macht die Dachterrasse komplett und schafft von Frühjahr bis Herbst einen weiteren Wohnraum.

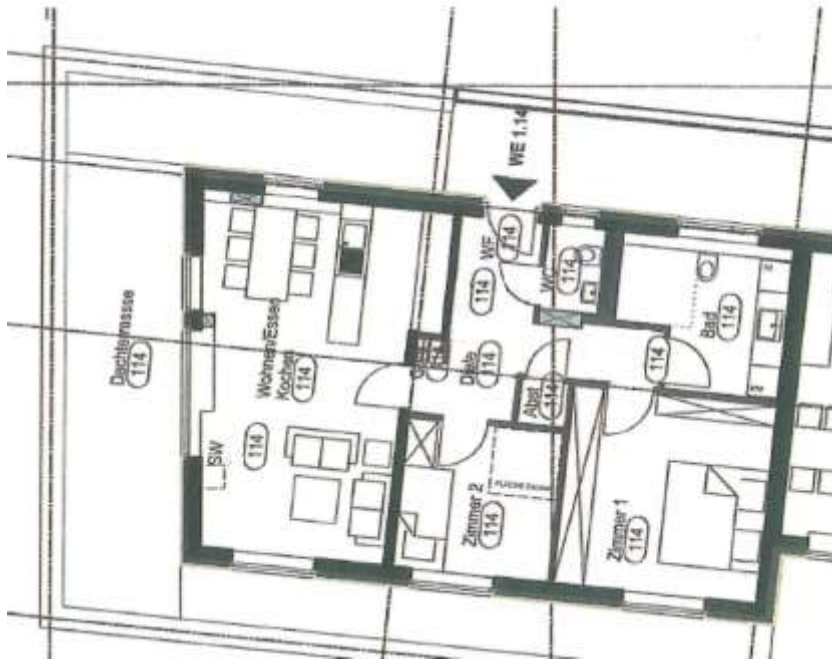
Der Wohn-/Essbereich ist mit einer schicken L- förmigen Einbauküche (Weiß-Hochglanz) mit Kochinsel der Marke Nolte ausgestattet. Alle hochwertigen Einbaugeräte sind von der Marke Neff:

- Induktions-Kochfeld CircoTherm 60 x 60 cm,
- Umluft-Dunstabzugshaube über der Kochinsel deckenhängend,
- Backofen vollintegriert mit Grill, Energieeffizienz-Klasse A++,
- Mikrowellengerät (900 W) mit Grillfunktion,
- Geschirrpülautomat.

Zusätzlich ist die Küche mit einer großen Liebherr-Kühl-Gefrier-Kombination, zahlreichen Hängeschränken, Schubladenauszugsschränken und einem Eck-Topfschrank-Karussell ausgestattet.

In allen Zimmern sind genügend Strom- und Cat.6- Anschlussdosen vorhanden. Die Fernsehanschlüsse können (ohne zusätzliche monatliche Kosten) über die hauseigene SAT-Anlage betrieben werden.

Grundriss der Wohnung:



Maße

Wohnen/Essen/Kochen	28,42 m ²
Schlafzimmer 1.	15,42 m ²
Arbeits-/Gästezimmer 2.	8,90 m ²
Abstellraum	0,79 m ²
Bad	7,89 m ²
Gäste WC	2,31 m ²
Diele	9,13 m ²
Dachterrasse (20,58 m ²)	10,29 m ²

Gesamt m² 83,15 m²

Keller 7,68 m²

Die gesamte Hausanlage ist bei allen Außentüren mit einem elektronischen Schlüssel-Sicherheitssystem versehen. Die Wohnungstür ist nochmal zusätzlich einbruch- und diebstahl-gesichert mit einem elektronischen Sicherheitsschloss mit dreifacher Schlossabsicherung.

In der Tiefgarage der Wohnanlage steht ein großer Stellplatz zur Verfügung. Dieser ist unmittelbar am Hauszugang gelegen und ausgerüstet mit einer modernen Wall Box für Elektromobilität (11 KW) und einer separaten Steckdose 230V. Der Kaufpreis für den Tiefgaragenstellplatz beträgt 24.500,00€.

Lage

Das Wohnprojekt „Zusammenhaus“ liegt auf dem Gelände des alten Tivolis in der Aachener Soers. Das Neubaugebiet ist im Jahr 2013 entstanden und zeichnet sich durch seine exzellente Lage aus. Zu Fuß ist man in ca. 5 Minuten im Grünen und in ca. 20 Minuten in der Innenstadt. In unmittelbarer Umgebung sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Sparkasse, Apotheke, Kindergarten usw.) vorhanden, aber auch das nahegelegene Thermalbad „Carolus-Therme“ ist in Kürze erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist über mehrere Bushaltestellen gegeben – mit Direktanschluss an den Aachener HBF.

Auch die nächstgelegene Autobahnauffahrt (Aachen Zentrum) ist nah.

Aachen ist eine kreisfreie Stadt und Kurstadt (Bad Aachen) im nordrheinwestfälischen Regierungsbezirk Köln. Die Bezeichnung Bad Aachen verdankt die Stadt den heißen Thermalquellen, die seit je her Kurgäste aus aller Welt anziehen. 1890 überschritt Aachen erstmals die Einwohnerzahl von 100.000 und ist heute die westlichste Großstadt mit mehr als 250.000 Einwohnern.

Die Städteregion Aachen zählt mit acht Städten und zwei Gemeinden und insgesamt mehr als 560.000 Einwohnern zu den Verdichtungsräumen Nordrhein-Westfalens.

Die Stadt ist bekannt für ihre bis in die Jungsteinzeit zurückreichende Geschichte und ihr damit verbundenes kulturelles und architektonisches Erbe. Der historische Stadtkern mit Dom und Rathaus ist Anziehungspunkt für Einwohner und Touristen aus aller Welt.

An der Universität RWTH und den anderen Hochschulen sind rund 40.000 Studenten eingeschrieben, die für eine bunte junge Mischung in der Bevölkerungsstruktur sorgen. Angegliederte Einrichtungen – wie das renommierte RWTH-Klinikum und der gerade sich entwickelnde RWTH Aachen Campus – bieten hohes Potential für Studierende und Berufstätige.

Darüber hinaus richtet Aachen jährlich das international bekannte Pferdesportturnier CHIO in der nahegelegenen Aachener Soers aus und verleiht überdies den internationalen Karlspreis.

Besonderheiten

Das Zusammenhaus Aachen e.V. ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, das in Aachen auf dem Gelände des alten Tivoli-Stadions liegt. Die Anlage umfasst 28 Wohneinheiten, eine Tiefgarage, einen großzügigen Fahrradkeller, einen Fitnesskeller, Wäschekeller, eine schöne Gartenanlage (ca. 700 m²) und eine Gemeinschaftswohnung, die durch die einzelnen Bewohner und durch den Verein für Aktivitäten genutzt werden können.

Der Verein soll durch gemeinschaftliche Aktivitäten dafür sorgen, dass aus den Bewohner/innen eine lebhaftige Gemeinschaft wird, in der jeder mit dem anderen vertraut ist.

Dazu gehören neben gegenseitiger kleiner nachbarschaftlicher Hilfe u.a. Garten-Aktionstage, regelmäßige Feste und Feiern im Garten und der Gemeinschaftswohnung, Wandertage, monatliche Stammtische in verschiedenen Aachener Restaurants ...usw.

Auszug aus der Vereinsatzung: „Der Verein hat den Zweck,

- gesellschaftliche Isolation und Vereinzelung abzubauen und das friedliche Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen, Altersstufen, Konfessionen und Nationalitäten zu fördern.

- der Förderung selbstbestimmter, generationenübergreifender, solidarischer Wohn- und Lebensformen vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft als Alternative zu anonymer Nachbarschaft und Alten- bzw. Pflegeheimen. (...)

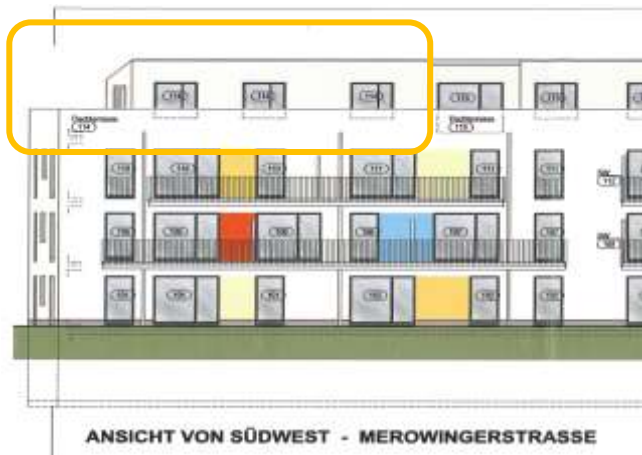
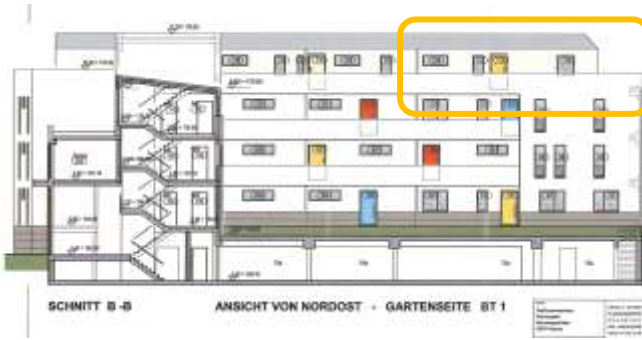
Den Vereinszweck, die Vereinssatzung und viele weitere Informationen über den Verein, finden Sie unter www.das-zusammenhaus-aachen.de.

Laut Teilungserklärung werden alle Eigentümer/innen und Bewohner/innen Mitglied im Verein „Das Zusammenhaus Aachen e.V.“

Der Mitgliedsantrag und das Aufnahmeverfahren sind auf der Homepage des Zusammenhauses zu finden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) „Das Zusammenhaus Aachen“, wird von der Aachener Hausverwaltungsfirma Objekta betreut und hat eine stabile Rücklagebildung in derzeitiger Höhe von über 100.000 €.

Weitere Ansichten und Fotos:







Weitere Informationen bei:
Rita und Louke Rijnders

0241-9973044

rita.rijnders@gmx.de

louke.rijnders@gmail.com

Zusätzliche Anmerkungen:

- * Die Wohnungsübergabe erfolgt voraussichtlich Anfang 2024 - spätestens am 01.04.2024.
- * Für das Inventar – Neuwertige Einbauküche mit Induktions-Kochinsel, Bad-Möbel incl. Trockner und Waschmaschine, Terrassenbepflanzung mit elektronischer Bewässerungsanlage, Markise, TV-Sideboard mit Soundanlage – ist ein Kaufpreis von 9500€ zu zahlen.
- * Bei mehreren Kaufinteressenten mit Finanzierungsnachweis ggf. Bieterverfahren.
- * Ab Frühjahr 2023 ggf. Verkauf über Makler zzgl. Provision.