

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Objektnummer LI2023-31

Aachen / Walheim - Vollständig renoviert - Traumwohnung mit sonnigem Balkon in Walheim

Eckdaten

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Wohnfläche	91,5 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Gäste-WC	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1975
Zustand	MODERNISIERT
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.07.2033
Energiebedarf	146.10 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	2001
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Lage

Seit 1972 ist Walheim, das früher eine eigenständige Gemeinde war, Teil der Stadt Aachen. Es ist der größte Ort im Stadtbezirk Kornelimünster/Walheim und beherbergt etwa 3300 Einwohner. Mit einer Vielzahl von Geschäften fungiert es als kleines Subzentrum im südlichen Teil von Aachen.

Zusätzlich zu einem Kindergarten und einer Grundschule bietet Walheim auch eine Apotheke, Optiker, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Physiotherapiezentren, Sportstudios, Sportvereine, mehrere Restaurants und mehr.

Die belgische Grenze ist nur 3 km entfernt. Größere Ortschaften in der Nähe sind Brand (5 km) und Roetgen (10 km).

Das Zentrum von Aachen kann sicher mit dem Fahrrad über den Vennbahnweg erreicht werden. Es gibt auch verschiedene Buslinien, die direkt dorthin oder zu den etwa 10 km entfernten Bahnhöfen Rothe Erde oder Aachen Hbf führen.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Objektbeschreibung

Die hier angebotene, kürzlich modernisierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in bester Lage des gefragten Aachener Stadtteils Walheim.

Die moderne Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss eines 3-Familienhauses, welches 1972 erbaut wurde und besteht aus 3 Zimmern.

Auf rund 91,49m² Wohnfläche verteilen sich:

- 2 Schlafzimmer*
- ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer inklusive Balkon mit Südwest-Ausrichtung*
- eine gut geschnittene Küche*
- ein modernes, deckenhoch gefliestes Badezimmer mit bodentiefer Dusche*
- ein Gäste-WC*

Die gesamte Wohnung wurde im Zuge einer Renovierung mit hochwertigem Vinylboden versehen, zusätzlich wurden sämtliche Wände professionell durch einen Maler aufbereitet.

Alle Fenster sowie Rolläden dieser Wohnung wurden im Jahr 2023 ausgetauscht.

Neben dem Haus befindet sich zudem 3 Garagen, welche separat erworben werden können.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Ausstattung

| 91,49m² Wohnfläche

| 2 Schlafzimmer

| 249,36€ Hausgeld

| Balkon mit Südwest-Ausrichtung

| Modernes Badezimmer

| Gäste-WC

| großer Kellerraum

| eigener Waschmaschinen-Anschluss im Keller

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

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 weisen darauf hin, dass der Geschäftsführer der Firma Luxen Immobilien ebenfalls Miteigentümer dieser Immobilie ist.

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

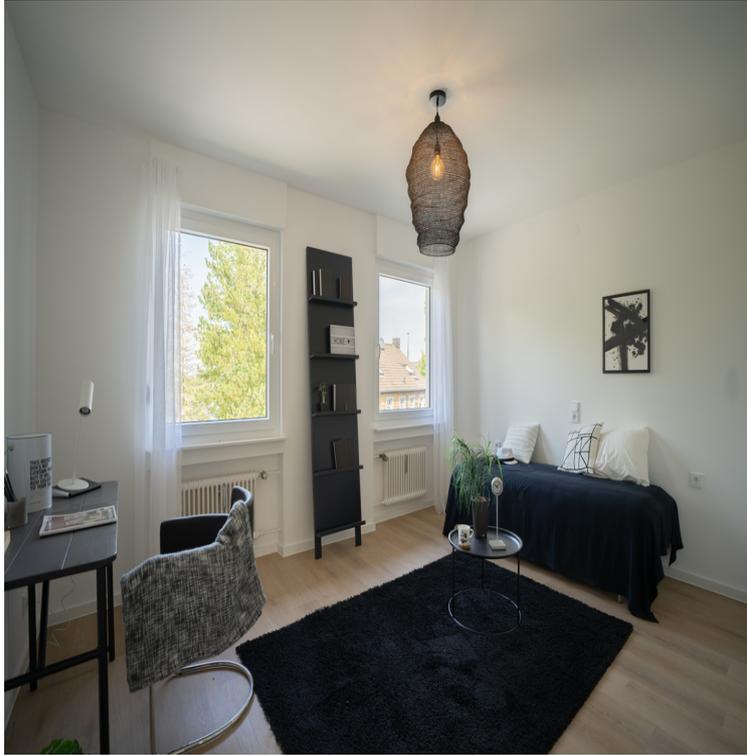
Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

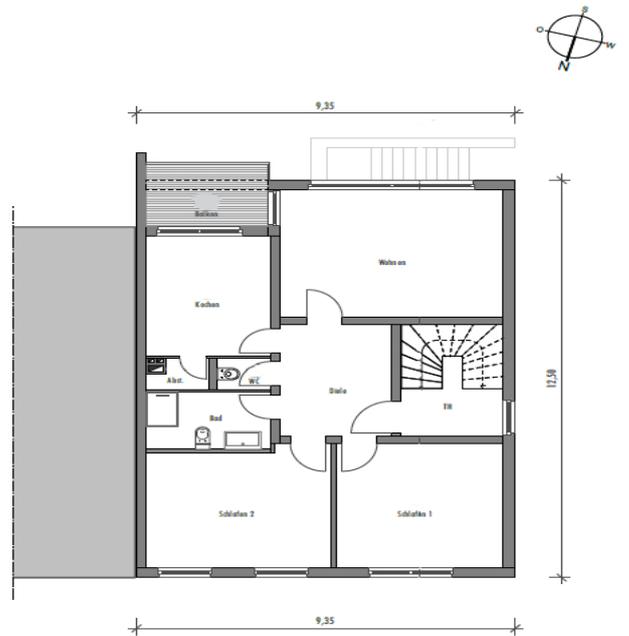
Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Grundriss 1. OG 1:100

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)