



**Objektnummer LI2024-12**

**Aachen - Wohnen am Westpark - Eigentumswohnung in bester Parklage**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Hausgeld**  
**Provision**

**115.000,00 €**

**138,00 €**

**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>25,0 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Anzahl Zimmer</b>       | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b> | <b>1,0</b>                |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>   | <b>1,0</b>                |
| <b>Baujahr</b>             | <b>1900</b>               |
| <b>Zustand</b>             | <b>GEPFLEGT</b>           |
| <b>Heizungsart</b>         | <b>Zentral</b>            |
| <b>Befeuerung</b>          | <b>Gas</b>                |
| <b>Unterkellert</b>        | <b>Keller</b>             |

### **Energieausweis**

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Energieausweistyp</b>             | <b>Verbrauchsausweis</b>            |
| <b>Gültig bis</b>                    | <b>22.01.2028</b>                   |
| <b>Energiekennwert</b>               | <b>123.90 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b> |
| <b>Energieträger</b>                 | <b>GAS</b>                          |
| <b>Energieeffizienzklasse</b>        | <b>D</b>                            |
| <b>Baujahr</b>                       | <b>2006</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**

*Die Gartenstraße befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend von Aachen. Diese Straße bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und entspanntem Wohnen, was sie besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Studierende macht.*

*Die Gartenstraße ist von einer Vielzahl von Grünflächen und Parks umgeben, die zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Aachen in wenigen Minuten erreichbar, was eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants garantiert. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar.*

*In der Umgebung der Gartenstraße befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten, die sie besonders für Familien attraktiv machen. Auch die RWTH Aachen und andere Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage besonders interessant für Studierende und Akademiker macht. Die Nähe zum Aachener Wald sowie diversen Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen bietet viele Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.*

## **Objektbeschreibung**

*Zum Verkauf steht eine moderne Eigentumswohnung in absoluter Top-Lage am Aachener Westpark*

*Die Wohnung verfügt über ca. 25m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich auf der 3. Etage eines Wohnhauses mit 23 Parteien.*

*Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer.*

*Die Wohnung ist seit dem 01.05.2023 für 419,18€ monatlich zzgl. 100,82€ Nebenkosten vermietet. Eine Küche ist im Kaufpreis enthalten und wurde dem Mieter vermietet. Das Hausgeld beläuft sich ab dem 01.01.2025 auf monatlich 138€ (davon 17,50€ Rücklagenzufuhr)*

*Ebenfalls wird die Nachbarwohnung derzeit für 119.000,-€ verkauft (ca.26m<sup>2</sup>)*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

**Ausstattung**

*| ca. 25m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*| 1 Zimmer*

*| Gasheizung 2006*

*| Top Lage am Westpark*

*| 138€ Hausgeld (ab dem 01.01.2025)*

*| 419,18€ Kaltmiete*

**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.*

**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](#)





## **Luxen Immobilien**

**Ihr Partner für Immobilien in der Euregio**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)