



Objektnummer LI2025-11

Aachen - Mehrfamilienhaus mit 18 ETWs in Top Lage von Aachen!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

1.595.000,00 €

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

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	386,0 m²
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	2,0
Vermietbare Fläche	386,0
Anzahl der Wohneinheiten	18,0
Baujahr	1961
Zustand	MODERNISIERT
Befeuernng	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.03.2024
Energiekennwert	201.80 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	G
Baujahr	1961
Jahrgang des Energieausweises	2008
Gebäudeart	nichtwohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Rochusstraße 13 liegt im Herzen von Aachen, einer Stadt mit historischer Bedeutung, kultureller Vielfalt und einer hohen Lebensqualität. Diese begehrte Adresse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur charmanten Altstadt, deren verwinkelte Gassen und beeindruckende Sehenswürdigkeiten wie der Aachener Dom oder das Rathaus nur wenige Gehminuten entfernt sind.

Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Der Hauptbahnhof Aachen ist fußläufig erreichbar, ebenso wie zahlreiche Buslinien, die eine optimale Vernetzung innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Regionen garantieren.

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte nur einen Katzensprung entfernt. Restaurants, Cafés und Bars laden dazu ein, das lebendige Stadtleben zu genießen, während grüne Oasen wie der Elisengarten oder der Kurpark eine Möglichkeit zur Erholung bieten.

Bildungseinrichtungen wie die renommierte RWTH Aachen und die Fachhochschule Aachen sind schnell erreichbar, was den Standort auch für Studierende und Akademiker äußerst attraktiv macht. Familien profitieren von nahegelegenen Schulen und Kindergärten.

Die Rochusstraße selbst zeichnet sich durch ihre ruhige und gepflegte Atmosphäre aus, bietet jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, das pulsierende Leben Aachens in vollen Zügen zu genießen.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2024-2025 in 18 Studentenwohnungen aufgeteilt und liegt zentral in der Aachener Innenstadt.

Viele Fakultäten der RWTH sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, was wiederum eine gute Vermietbarkeit dieser Wohnungen garantiert.

Das Grundstück hat eine Fläche von 165m², bei einer Straßenfront von rund 8,75m und einer Grundstückstiefe von 19m. Die vorhandenen 18 Wohnungen bieten eine Gesamtwohnfläche von rund 386m². Laut vorliegenden Informationen wurde die Immobilie im Jahre 1961 errichtet. Die Größe der Wohnungen variiert zwischen 16-32m².

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gaseinzelöfen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Gasthermen in den jeweiligen Wohnungen. Somit ist jede Wohnung autark was die Energieversorgung betrifft.

Laut Aussage der Stadt besteht in der Rochusstraße die Möglichkeit, sich an das vorhandene Fernwärmenetz der STAWAG anzuschließen.

Die Entdmontage einzelner Bäder erfolgt noch.

16 Wohnungen wurden umfassenden modernisiert.

1 Wohnung im Dachgeschoss ist aktuell noch vermietet.

1 Wohnung ist leerstehend und befindet sich noch im ursprünglichen Zustand.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

| Jahresmiete SOLL 98.040,-€

| 381,13 m² Wohnfläche

| 18 aufgeteilte Eigentumswohnungen

| neue Elektroinstallation in 14 Wohnungen

| 18 Gas-Einzelöfen

| optimale Infrastruktur für Studenten

| Waschkeller vorhanden

| 1 Kellerabteil pro Wohnung

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).

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

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 Exposé's 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](#)