



**Objektnummer LI2025-50**

## **Aachen - 4-Zimmer Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz nahe Klinikum**

### **Eckdaten**

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

**285.000,00 €**

**589,64 €**

**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>96,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>16.07.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>106.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1983</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 Schurzelter Straße befindet sich im Aachener Stadtteil Laurensberg, einem der größten und beliebtesten Außenbezirke der Stadt. Laurensberg liegt im Nordwesten Aachens, unmittelbar an der Grenze zu den Niederlanden, und zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von urbanem Leben und ländlicher Idylle aus.*

*Das Zentrum von Aachen lässt sich bequem innerhalb von nur etwa 10 Minuten mit dem Pkw anfahren.*

*Alle Geschäfte des täglichen bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung.*

*Verschiedene Einrichtungen der Uniklinik RWTH Aachen lassen sich zudem in etwa 5 Gehminuten erreichen, sodass nicht nur eine umfassende medizinische Versorgung bereitsteht, sondern auch Angestellten hier ein hervorragendes Wohnumfeld geboten wird.*

*Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Immobilie und gewährleistet Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr über diverse Linien.*

*Der Bahnhof "Aachen Schanz" befindet sich in rund 2,5 km Entfernung.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 96 m<sup>2</sup> eine ideale Wohnfläche für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles. Mit einem durchdachten Grundriss umfasst sie ein großzügiges Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, eine komfortable Küche, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für gemütliche Sitzgelegenheiten. Ergänzt wird das Angebot durch einen sicheren Tiefgaragenstellplatz, der für zusätzlichen Komfort sorgt.*

*Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Diese gepflegte Wohnung bietet sowohl Kapitalanlegern als auch zukünftigen Selbstnutzern eine attraktive Möglichkeit, in eine wertstabile Immobilie zu investieren.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

**Ausstattung**

*| ca. 96m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*| 780€ Kaltmiete // Mietvertrag seit 01.10.2006*

*| 4 Zimmer*

*| Gasheizung 2003*

*| Top Lage nahe Klinikum*

*| 589,64€ Hausgeld*

**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

**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

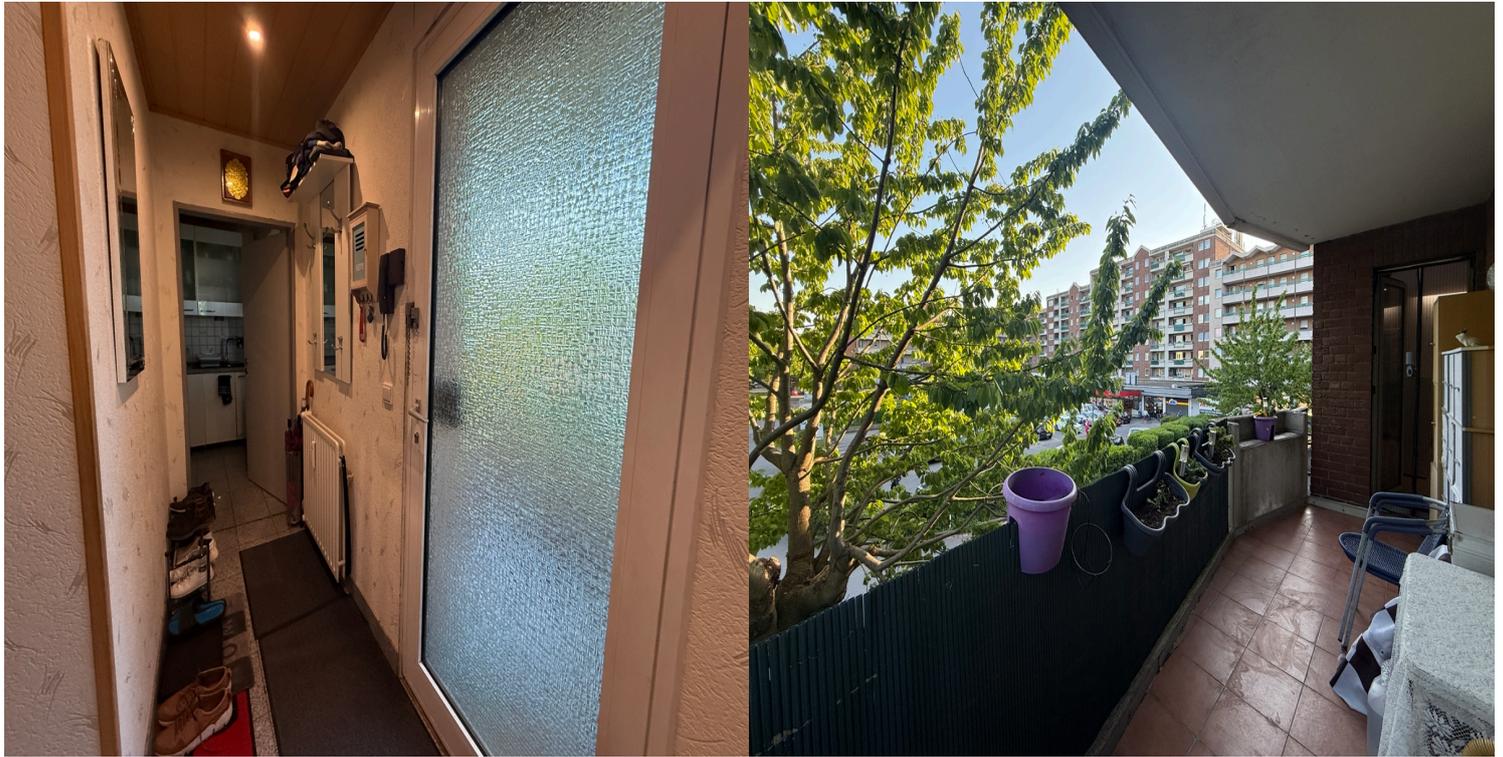
**Telefon Zentrale**

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](#)