



Objektnummer LI2025-57

**Aachen / Mitte - Charmante 2-Zimmer-Wohnung in top Lage – ideal für eine 2er-WG**

### **Eckdaten**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>199.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>270,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>60,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.04.2028</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>108.40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</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 Wohnung befindet sich in absolut zentraler Lage von Aachen – in der ruhigen Seitenstraße Adalbertsberg, unmittelbar hinter dem Aquis Plaza, dem modernen Einkaufszentrum mit über 130 Geschäften, Cafés und Restaurants. Wer urbanes Leben, kurze Wege und gute Anbindung schätzt, wird diese Lage lieben: Der Campus der RWTH Aachen, die Fachhochschule Aachen (FH) sowie zahlreiche Institute und Bibliotheken sind schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar – ideal für Studierende jeder Fachrichtung.*

*Die Lage bietet darüber hinaus perfekte Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich ebenso in Laufnähe wie Bus- und Bahnverbindungen in alle Richtungen. Die direkte Nähe zum Aquis Plaza sorgt nicht nur für beste Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch für gastronomische Vielfalt und Treffpunkte für das studentische Leben. Gleichzeitig liegt die Straße ruhig und geschützt, was konzentriertes Lernen und entspanntes Wohnen gleichermaßen ermöglicht.*

*Eine ideale Wohnlage für Studierende, die zentral, gut angebunden und mitten im Leben wohnen möchten – mit allen Vorteilen einer Innenstadtlage, aber ohne den Trubel direkt vor der Haustür.*

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

### **Objektbeschreibung**

*Diese einladende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 19 Wohnungen und bietet auf ca. 60 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung.*

*Bereits beim Betreten empfängt Sie eine zentrale Diele, von der aus Sie alle Räume direkt erreichen.*

*Die Wohnung umfasst:*

*/ ein helles Wohnzimmer*

*/ ein ruhiges Schlafzimmer*

*/ modernes Badezimmer*

*/ eine funktionale Küche mit viel Platz*

*/ einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss*

*Dank des klaren Grundrisses eignet sich die Wohnung hervorragend für eine 2er-WG oder ein Paar.*

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

***Ausstattung***

*| Baujahr 1972*

*| modernes Badezimmer*

*| vermietet seit 01.10.2024*

*| 690,-€ Kaltmiete /// 870,-€ Warmmiete*

*| idealer Grundriss für eine 2er-WG*

*| Wohnzimmer und Küche getrennt*

*| Aufzug*

*| Hausgeld 270€ / Monat*

**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).*

*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](mailto: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](#)