



**Objektnummer LI2025-94**

**Aachen - Gepflegte Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz - perfekt als Kapitalanlage oder Eigenheim!**

**Eckdaten**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>120.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>289,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>41,0 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>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</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>30.08.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>113.20 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</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 guter Lage am Madrider Ring im Aachener Ostviertel, einem vielfältig geprägten Wohn- und Geschäftsquartier mit hoher Frequenz.*

*Die Hünefeldstraße bietet eine hervorragende Anbindung durch die nahegelegene Triererstraße an den öffentlichen Nahverkehr, den innerstädtischen Ring sowie die Autobahnen A544 und A44.*

*Das Umfeld ist geprägt von Nahversorgern, Arztpraxen, Cafés und Dienstleistungsangeboten – alles in fußläufiger Erreichbarkeit.*

*Auch die Innenstadt (Aquis Plaza, Dom, Hauptbahnhof) ist nur wenige Minuten entfernt. Für Pendler, Studierende und Berufstätige ist die Lage logistisch optimal.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese gut geschnittene und sehr gepflegte Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohnhaus im Aachener Ost-Viertel. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Direkt auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer.*

*Geradeaus öffnet sich der großzügige und helle Wohnbereich. Der durchdachte Grundriss bietet genügend Raum sowohl für einen gemütlichen Wohnbereich als auch für eine abgetrennte Ecke, die ideal als Schlafplatz genutzt werden kann.*

*Angrenzend daran befindet sich die Küche, welche im Kaufpreis mit enthalten ist.*

*Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.*

*Die gesamte Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Singles oder Paare.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

*/ Balkon*

*/ hochwertige Küche im Kaufpreis enthalten*

*/ Hausgeld 289,00€ davon 168,82€ umlagefähig*

*/ Tiefgaragenstellplatz*

*/ sehr gepflegter Zustand*

*/ 1 Zimmer Wohnung*

## **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

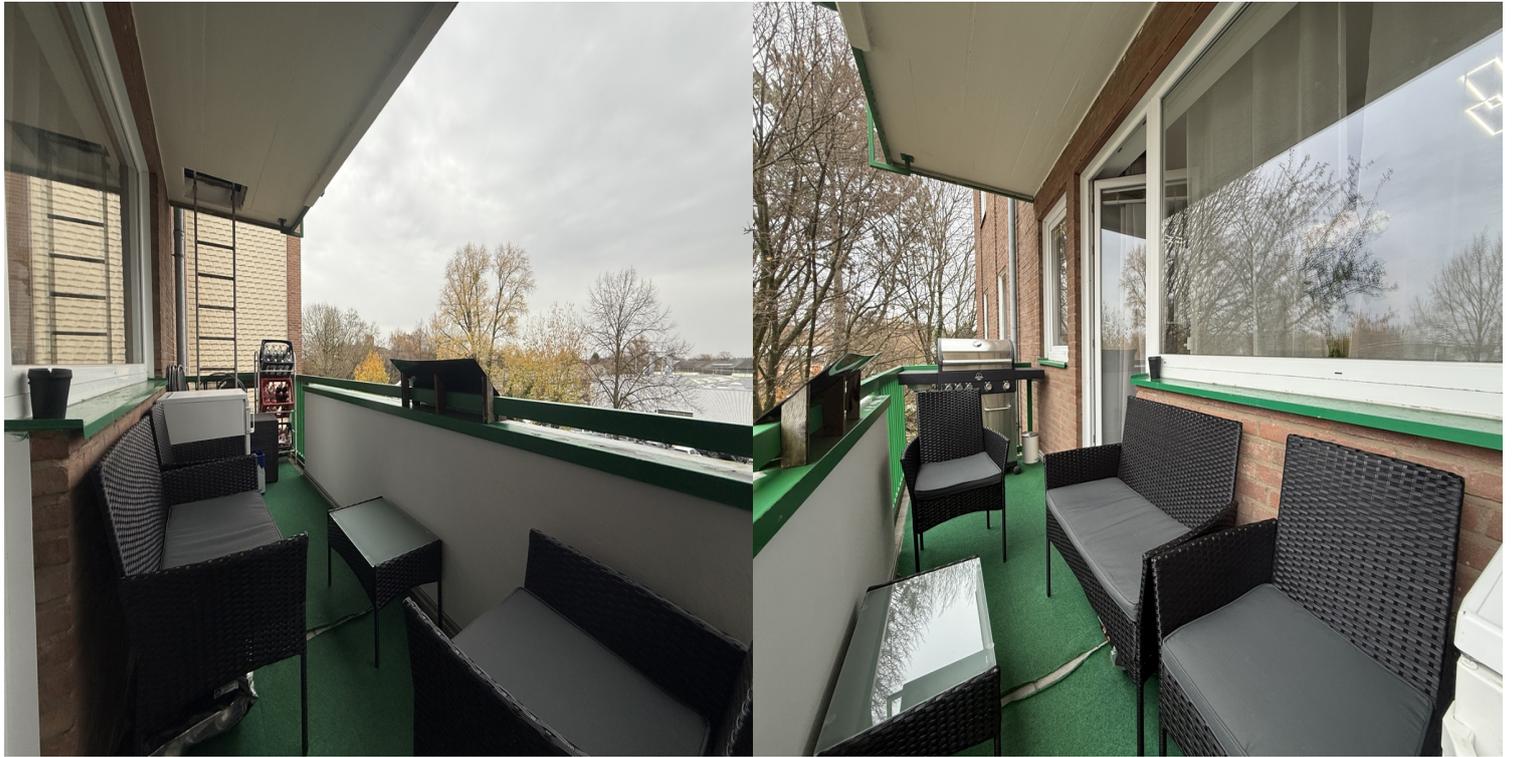
**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)