



*Objektnummer LI2025-95*

**Stolberg (Rheinland) / Donnerberg - Wohnung mit Küche und Balkon in Stolberg-Donnerberg**

**Eckdaten**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

**Kaufpreis**

**99.500,00 €**

**Hausgeld**

**302,71 €**

**Provision**

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

**Wohnfläche**

**63,0 m<sup>2</sup>**

**Anzahl Zimmer**

**3,0**

**Anzahl Schlafzimmer**

**2,0**

**Anzahl Badezimmer**

**1,0**

**Anzahl Balkone**

**1,0**

**Baujahr**

**1968**

**Zustand**

**GEPFLEGT**

**Heizungsart**

**Zentral**

**Befeuerung**

**Gas**

## **Energieausweis**

**Energieausweistyp**

**Bedarfsausweis**

**Gültig bis**

**12.03.2035**

**Energiebedarf**

**235.12 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Energieträger**

**GAS**

**Energieeffizienzklasse**

**G**

**Baujahr**

**1968**

**Jahrgang des Energieausweises**

**2014**

**Gebäudeart**

**wohn**

## **Objektbeschreibung**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Lage**

**Östlich von Aachen liegt die Stadt Stolberg mit ca. 60.000 Einwohnern am Rande des Nationalparks Nordeifel.**

**Die wunderschöne Burg als Wahrzeichen der Stadt steht über der historischen Altstadt. Heute anspruchsvoll saniert und gepflegt lockt neben der Altstadt auch der historische Ortskern die Besucher.**

**In naher Umgebung finden Sie ein umfangreiches Einzelhandelsangebot sowie Discounter und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.**

**Ärzte aller Fachrichtungen und ein Krankenhaus sind in Stolberg ansässig.**

**Der Stolberger Hauptbahnhof ist nur wenige Kilometer entfernt und Autobahn-Anschlüsse in alle Richtungen sind in knapp 10 Minuten erreichbar. Die Aachener Innenstadt ist nur knapp 20 Fahrminuten entfernt.**

## **Objektbeschreibung**

**In attraktiver Lage von Stolberg-Donnerberg steht in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1968 eine 3-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Diese überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und einen gepflegten Gesamtzustand – ideal für Kapitalanleger.**

**Die Wohnung verfügt über ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in zwei gut geschnittene Schlafzimmer, ein helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einem sonnigen Balkon in Süd-Ausrichtung, eine separate Küche sowie ein freundliches Tageslichtbad mit Duschwanne.**

**Sie ist sofort bezugsfrei, was eine kurzfristige Eigennutzung oder Vermietung problemlos ermöglicht. Die Einbauküch ist im Kaufpreis enthalten, was für einen schnellen Einzug oder eine einfache Vermietung besonders attraktiv ist.**

**Im Jahr 2024 wurde die alte Ölheizung durch eine moderne, energieeffiziente Gaszentralheizung ersetzt, was sowohl in ökologischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht überzeugt.**

**Ein separater Kellerraum ist der Wohnung zugeordnet. Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich eine gemeinschaftliche Waschküche und ein Trockenraum.**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

### **Ausstattung**

- | ca. 63m<sup>2</sup> Wohnfläche*
- | sofort bezugsfrei*
- | inkl. Küche*
- | Gaszentralheizung von 2024*
- | sonnige Balkone mit Süd-Ausrichtung*
- | helles Badezimmer mit Duschwanne*
- | gepflegter Zustand*

### **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 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 Auskünften 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

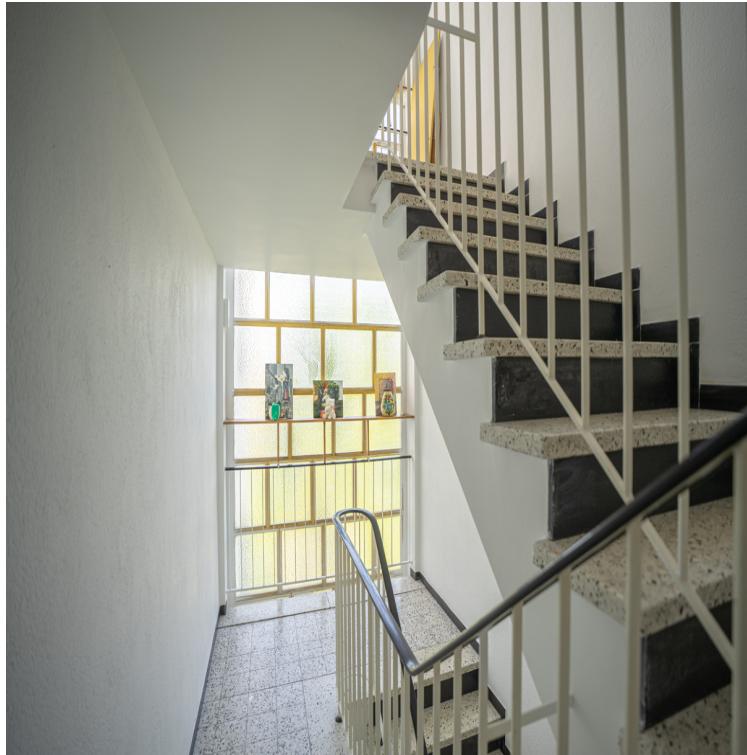
**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)