



**Objektnummer LI2025-96**

***Stolberg (Rheinland) / Donnerberg - Solide Kapitalanlage: Vermietete Wohnung mit Balkon in Stolberg-Donnerberg - WE 3***

***Eckdaten***

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>75.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>302,71 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>63,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</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>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12.03.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>235.12 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</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**

*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 vermietete 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.*

*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.*

*Die Wohnung ist zur Zeit für 325,00€ kaltvermietet.*

*Durch die ruhige und dennoch zentrale Wohnlage von Stolberg-Donnerberg wird das attraktive Gesamtpaket abgerundet.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

*/ ca. 63m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*/ Gaszentralheizung von 2024*

*/ sonniger Balkon mit Süd-Ausrichtung*

*/ helles Badezimmer mit Duschwanne*

*/ gepflegter Zustand*

## **Sonstiges**

*ir 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 Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

*Email*  
[luxen@luxenimmobilien.de](mailto: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](mailto: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](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)





## Luxen Immobilien

**Ihr Partner für Immobilien in der Euregio**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)