



*Objektnummer LI2026-24*

## **Aachen / Brand - Aachen-Brand: Großzügiger Balkon, Aussicht & Stellplatz**

### **Eckdaten**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>175.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>176,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>47,0 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>1989</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>10.09.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>81.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</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 angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im Aachener Stadtteil Brand. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre mit guter Nachbarschaft aus und bietet eine ideale Mischung aus urbaner Anbindung und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken und weitere Versorgungsangebote sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Ebenso stehen verschiedene Cafés und Restaurants in der näheren Umgebung zur Verfügung, die zur Lebensqualität in diesem Stadtteil beitragen.**

**Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind bequem erreichbar. Die Wege gestaltet sich kurz und sicher, was insbesondere für Familien mit Kindern ein großer Vorteil ist.**

**Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: ÖPNV-Haltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren schnelle Verbindungen in die Aachener Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Über die naheliegenden Hauptverkehrsstraßen und Autobahnanschlüsse (A4/A44/A544) ist zudem eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben. So sind Ziele wie Köln, Düsseldorf oder das benachbarte Ausland bequem erreichbar.**

**Freizeit- und Erholungsangebote wie Grünflächen, Parkanlagen und Rad- oder Spazierwege in der Umgebung runden das attraktive Wohnumfeld ab. Insgesamt bietet die Lage eine sehr gute Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.**

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Objektbeschreibung**

**Diese gepflegte 1-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen und ordentlichen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch eine durchdachte sowie funktionale Raumaufteilung.**

**Der helle Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft dank angenehmer Lichtverhältnisse eine freundliche Wohnatmosphäre. Die separate Küche ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich und bietet ausreichend Platz für den Alltag.**

**Das Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für praktischen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort spürbar.**

**Ein besonderes Plus ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne, der zum Entspannen einlädt und den Wohnraum ideal erweitert – perfekt für ruhige Stunden im Freien.**

**Zur Wohnung gehört außerdem ein separater Kellerraum, der weiteren Stauraum bietet. Zusätzlich darf der Gartenbereich vor dem Haus mitgenutzt werden, was insbesondere in den wärmeren Monaten einen angenehmen Mehrwert darstellt.**

**Ein eigener Stellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten und rundet die Attraktivität der Immobilie zusätzlich ab.**

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine ruhige Wohnlage mit angenehmem Wohnkomfort kombinieren möchten.**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- | 1-Zimmer-Wohnung im 1. OG.**
- | Stellplatz inkl.**
- | Separate Küche inkl.**
- | Großer Balkon mit Ausblick ins Grüne**
- | Waschmaschinenanschluss im Bad**
- | 176,00€ HG -> 48,21€ nicht umlagefähig**
- | Ruhige Nachbarschaft**
- | Sehr gepflegter Zustand**

## **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.**

**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](#)