



**Objektnummer LI2026-30**

## ***Aachen - Moderne, bezugsfreie Wohnung in Aachen mit ausgezeichnete Anbindung***

### ***Eckdaten***

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>117.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>172,99 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>36,2 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>Baujahr</b>	<b>1960</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>19.06.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>113.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</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 liegt in einem begehrten Wohnquartier im Aachener Stadtbezirk 52066. Das Umfeld ist geprägt von einer etablierten Wohnbebauung und bietet zugleich eine ausgezeichnete Anbindung an die städtische Infrastruktur.*

*Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen sowie vielfältige gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Anbindung an die Aachener Innenstadt, den Hauptbahnhof und weitere Stadtbereiche.*

*Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Nähe, darunter der Tierpark Aachen und verschiedene Grünanlagen, sorgen für eine abwechslungsreiche Gestaltung der Freizeit und erhöhen den Wohnwert der Lage. Die Kombination aus urbaner Nähe und vielseitigen Freizeitangeboten macht diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese modernisierte Wohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, einen klar strukturierten Grundriss und ein angenehmes Wohnambiente. Sie eignet sich sowohl ideal für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile und renditestarke Immobilie suchen.*

*Das helle Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein komfortables Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank. Die separate Küche ist mit allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet und verfügt zusätzlich über genügend Raum für einen einladenden Essbereich – ideal für gemeinsames Kochen und Essen.*

*Das modern gestaltete Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöht. Der zentral gelegene Flur verbindet alle Räume harmonisch miteinander und bietet zusätzlichen Platz für eine Garderobe oder weiteren Stauraum.*

*Besonders attraktiv ist das Objekt auch aus wirtschaftlicher Sicht:*

*Die darunterliegende Wohneinheit (ca. 50 m<sup>2</sup>) ist aktuell für 700 € Kaltmiete vermietet und unterstreicht das hohe Mietniveau in diesem Gebäude. Für die hier angebotene Wohnung kann konservativ mit einer Sollmiete von ca. 550 € kalt kalkuliert werden. Dadurch ergibt sich eine sehr attraktive Rendite, die diese Immobilie zu einer hervorragenden Kapitalanlage macht – sowohl im Einzelverkauf als auch in Kombination mit der weiteren Einheit.*

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

*/ Vollständig renoviert*

*/ Modernes Bad mit Waschmaschinenanschluss*

*/ Separate Küche mit Essbereich*

*/ Hausgeld 172,99 € davon 35,82 € nicht umlagefähig*

*/ Blick in den Garten*

*/ optimale Verkehrsanbindung*

*/ sofort bezugsfrei*

*/ optionaler Erwerb einer weiteren Einheit in dieser Immobilie*

## **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. Schadenersatzansprüche 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](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

**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](#)