



**Objektnummer LI2026-34**

**Stolberg - Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - sofort bezugsfrei**

### **Eckdaten**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaltmiete</b>	<b>540,00 €</b>
<b>Warmmiete</b>	<b>630,00 €</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>90,00 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>1.620,00 €</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>54,1 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>1960</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

**Energieausweis ist in Bearbeitung**

### **Objektbeschreibung**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Lage**

*Die Immobilie in Stolberg, befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentrumsnahen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und alltägliche Versorgungseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Familien profitieren von der hervorragenden Bildungsinfrastruktur: Kindergärten und Grundschulen liegen im direkten Umfeld, weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind ebenfalls schnell erreichbar.*

*Auch verkehrstechnisch ist die Adresse gut angebunden. Bushaltestellen befinden sich in der Nähe, der Stolberger Bahnhof ist bequem erreichbar und die nächste Autobahnanbindung liegt nur wenige Fahrminuten entfernt. Das historische Stadtzentrum sowie das Burgareal sind ebenfalls nicht weit entfernt und bieten vielfältige Freizeit- und Kulturangebote.*

*Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, kurzer Wege und guter Verkehrsanbindung – ideal für Familien, Paare und Berufspendler.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren modernen Ausstattungsstandard. Sie verfügt über insgesamt drei Zimmer, die alle direkt vom Flur aus erreichbar sind, was eine praktische und funktionale Nutzung ermöglicht.*

*Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine Küche. Die zwei weiteren Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel als Schlaf- oder Arbeitszimmer. Eines der Zimmer verfügt über den direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Licht- und Luftkomfort bietet.*

*Das Badezimmer ist modern ausgestattet. Eine separate Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.*

*Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Einzelpersonen, die Wert auf eine moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumauflteilung legen.*

### **Mitzubringen:**

- aktuelle SCHUFA
  - die letzten drei Gehaltsnachweise
  - eine Mieterselbstauskunft
- EMLL. Bürgschaft**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

**| 3-Zimmer-Wohnung im 3. OG.**

**| Balkon**

**| Modernisiert**

**| inkl. Abstellraum**

**| Sofort bezugsfrei**

## **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.**

**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](#)



**Luxen Immobilien**

**Ihr Partner für Immobilien in der Euregio**

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)