



Objektnummer LI2026-37

Aachen - Clever investieren: 2-Zimmer-Wohnung in Top-Lage

Eckdaten

Kaufpreis

79.500,00 €

Hausgeld

131,54 €

Provision

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

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

Online ansehen

Wohnfläche	35,4 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Schlafzimmer	1,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Baujahr	1960
Zustand	GEPFLEGT
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	10.09.2028
Energiekennwert	113.00 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1960
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im Aachener Stadtbezirk 52066, die durch eine gewachsene und ruhige Wohnstruktur geprägt ist. Gleichzeitig überzeugt die Umgebung durch ihre hervorragende Anbindung an das urbane Leben und die städtische Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Schulen sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot sind in kurzer Zeit erreichbar. Die nahegelegenen Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr ermöglichen eine bequeme und schnelle Verbindung zur Aachener Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu weiteren Stadtteilen.

Ergänzt wird die Attraktivität der Lage durch ein vielfältiges Freizeitangebot in der Umgebung. Grünflächen, Parkanlagen und der nahegelegene Aachener Tierpark laden zur Erholung ein und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die ausgewogene Verbindung von urbaner Erreichbarkeit und naturnahem Wohnen macht diese Lage sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren besonders interessant.

Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumaufteilung und eine optimale Nutzung der Wohnfläche. Sie eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, da die Wohnung aktuell vermietet ist und somit sofortige Mieteinnahmen generiert.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in den Eingangsbereich, welcher Platz für Schuhe und Jacken bietet. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche.

Auf der linken Seite liegt das Badezimmer. Auf der rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in das angeschlossene Schlafzimmer, wodurch eine angenehme und zugleich praktische Raumstruktur entsteht.

Der durchdachte Grundriss sorgt für eine klare Trennung der einzelnen Wohnbereiche und schafft eine harmonische Wohnatmosphäre.

Perspektivisch besteht die Möglichkeit, weitere Wohneinheiten in dieser Immobilie zu erwerben. Gerne informieren wir Sie hierzu näher.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

- | **2-Zimmer-Wohnung**
- | **35,41 m²**
- | **Kaltmiete 322,00€ mtl.**
- | **Hausgeld 131,54 € davon 27,24 € nicht umlagefähig**
- | **Kompakte Küche**
- | **Ideal für Kapitalanleger**
- | **Optimale Verkehrsanbindung**
- | **Optionalen Erwerb weiterer Einheiten 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

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](#)