



**Objektnummer LI2026-4**

**Aachen - Kapitalanleger aufgepasst ! 2-Zimmer-Wohnung in frequentierter Lage**

### **Eckdaten**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

**Kaufpreis**

**145.000,00 €**

**Hausgeld**

**172,99 €**

**Provision**

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

**Wohnfläche**

**49,2 m<sup>2</sup>**

**Anzahl Zimmer**

**2,0**

**Anzahl Schlafzimmer**

**1,0**

**Anzahl Badezimmer**

**1,0**

**Baujahr**

**1960**

**Zustand**

**GEPFLEGT**

**Heizungsart**

**Zentral**

**Befeuerung**

**Gas**

**Unterkellert**

**Keller**

## **Energieausweis**

**Energieausweistyp**

**Verbrauchsausweis**

**Gültig bis**

**19.06.2028**

**Energiekennwert**

**113.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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**

**Die Wohnung verfügt über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das ruhig gelegene Schlafzimmer schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Die separate Küche ist mit einem praktischen Essbereich ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Essen.**

**Das modern gestaltete Badezimmer rundet das Raumangebot ab und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, der zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.**

**Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sie ist derzeit verlässlich vermietet und erzielt derzeit eine attraktive Ist-Rendite von ca. 5,8 %, wodurch sie sich hervorragend als sofort ertragbringende Kapitalanlage eignet. Dank der bestehenden Vermietung profitieren Anleger unmittelbar von stabilen Mieteinnahmen ohne Leerstandsrisiko.**

**Ein weitläufiger Garten ergänzt das Angebot und steigert zusätzlich die Attraktivität der Wohnung für Mieter, was eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität unterstützt.**

**Die über der angebotenen Wohnung gelegene Wohneinheit (leerstehend, im 3. OG) steht ebenfalls zum Verkauf. Gerne stellen wir Ihnen hierzu weitere Informationen zur Verfügung.**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Ausstattung**

- | **Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung**
- | **Kaltmiete 700,00€ = IST Rendite von ca. 5,8 %**
- | **Hausgeld 172,99 € davon 35,82 € nicht umlagefähig**
- | **Modernes Bad mit Waschmaschinenanschluss**
- | **Separate Küche mit Essbereich**
- | **Blick auf den Garten**
- | **optionaler Erwerb einer weiteren Einheit in dieser Immobilie**

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

## **Sonstiges**

**Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?**

**Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :**  
<https://luxenimmobilien.de/wertgutachten>

**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.**

**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](#)



**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)