



**Objektnummer LI2026-7**

## ***Aachen - Modern-sanierte 2-Zimmer-Wohnung samt Einbauküche nahe der Aachener Innenstadt***

### ***Eckdaten***

**Email**

luxen@luxenimmobilien.de

**Telefon Zentrale**

02401 6066595

**Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

<b>Kaufpreis</b>	<b>115.000,00 €</b>
<b>Hausgeld</b>	<b>128,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>37,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1951</b>
<b>Zustand</b>	<b>TEIL VOLLSANIERT</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Elektro</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>11.11.2029</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>93.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1951</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 befindet sich in guter Lage auf der Trierer Straße im Aachener Ostviertel, einem vielfältig geprägten Wohn- und Geschäftsquartier mit hoher Frequenz. Die Trierer Straße ist eine der Hauptausfallstraßen Aachens und bietet hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den innerstädtischen Ring sowie die Autobahn A544.*

*Das Umfeld ist geprägt von Nahversorgern, Arztpraxen, Cafés und Dienstleistungsangeboten – alles in fußläufiger Erreichbarkeit. Auch die Innenstadt (Aquis Plaza, Dom, Hauptbahnhof) ist nur wenige Minuten entfernt. Für Pendler, Studierende und Berufstätige ist die Lage logistisch optimal.*

## **Objektbeschreibung**

*Kapitalanleger und Eigennutzer aufgepasst!*

*Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer vollständig sanierten 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver und frequentierter Wohnlage. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1951 und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente.*

*Beim Betreten der ca. 37 m<sup>2</sup> großen Wohnung gelangen Sie zunächst in den Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Auf der linken Seite öffnet sich die helle, moderne Wohnküche mit ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – ideal für entspannte Mahlzeiten oder gesellige Abende. Geradeaus befindet sich das separate Gäste-WC, daneben das großzügige Schlafzimmer, das direkten Zugang zum stilvoll sanierten Badezimmer bietet.*

*Die Wohnung wurde komplett kernsaniert, inklusive der Elektrik, und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, modernen Look. Sie können sofort einziehen oder auch vermieten – ganz ohne weiteren Renovierungsaufwand.*

*Ob als Kapitalanlage oder zur eigenen Nutzung – diese Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf Qualität, Komfort und eine gute Anbindung legen.*

*Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

***Ausstattung***

***/ Vollständig saniert***

***/ Neue Elektrik***

***/ Neues Badezimmer + Gäste-WC***

***/ inklusive hochwertiger Küche***

***/ 2 Räume mit ca. 37m<sup>2</sup> Wohnfläche***

***/ Attraktive und frequentierte Wohnlage von Aachen***

***/ Hausgeld: 128,- €***

**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://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.***

***Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte 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](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

**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](#)



## **Luxen Immobilien**

**Ihr Partner für Immobilien in der Euregio**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)