

# Exposé

## Wohnung in Aachen

**Helle sonnendurchflutete Wohnung mit viel Staufläche  
und geringen Nebenkosten**



Objekt-Nr. **OM-310170**

### Wohnung

Verkauf: **135.000 €**

52078 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |               |                |
|---------------|----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1960                 | Hausgeld mtl. | 204 €          |
| Etagen        | 4                    | Übernahme     | sofort         |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand       | renoviert      |
| Wohnfläche    | 44,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer  | 1              |
| Nutzfläche    | 29,70 m <sup>2</sup> | Badezimmer    | 1              |
| Energieträger | Gas                  | Heizung       | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie liegt zentrumsnah im Aachener Stadtteil Forst.

Im Haus befinden sich insgesamt 5 Wohneinheiten sowie eine durch ruhiges Gewerbe genutzte Wohneinheit im Erdgeschoss.

Durch die Hanglage des Grundstücks liegt die zu veräußernde Immobilie in absolut ruhiger Lage, auf der Rückseite des Gebäudes, abgewandt von der Straße, mit der gesamten Wohnfläche auf Hochparterre-Ebene.

Aufgrund der Hanglage sind Terrasse/Garten über das unter der Wohnung liegende Stockwerk (Kellerebene) erreichbar.

Das Objekt stammt aus dem Jahr 1960. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 204 Euro (einschl. Heizkosten!).

2017 wurde eine Gasheizungsanlage installiert. Das Haus ist mit einer Wärmedämmung versehen.

Derzeit stehen keine Sanierungsmaßnahmen an.

Die Wohnung ist seit Sommer 2024 frei und wurde zum größten Teil vom Eigentümer renoviert.

## Ausstattung

Die Wohnfläche beträgt 44 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei schöne helle Zimmer, Diele und ein gepflegtes, weiß gefliestes Duschbad mit Tageslicht verteilt. Halb offen zum Wohnzimmer hin befindet sich die gut ausgestattete und sehr gepflegte Einbauküche (inkl. Spülmaschine, Backofen, Kühlschrank, Mikrowelle, Apothekerschrank).

Der Schlafzimmerschrank gehört ebenfalls zur Ausstattung.

Dieser Raum wurde vom Eigentümer nicht renoviert.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Aachen Forst.

In unmittelbarer Nähe befinden sich stadtein- und stadtauswärts von mehreren Linien bediente Bushaltestellen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage besteht eine gute Erreichbarkeit mit Bus oder Auto innerhalb von 5-10 Minuten zum Bahnhof, Autobahn und Innenstadt.

In ca. 30 Minuten (Bus) zur FH Aachen und den Uni-Gebäuden der RWTH Aachen einschl. Uniklinikum Aachen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 66,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer (a)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (b)



Gartenblick

# Exposé - Galerie



Küche-Wohnzimmerausgang



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Dusch-Badezimmer (a)



Dusch-Badezimmer (b)

# Exposé - Galerie



Dusche



Schlafzimmer\_a

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_Ausblick



Großzügiger Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss



Terrasse\_a

# Exposé - Galerie



Terrasse\_b



Gartenausgang/-tor

# Exposé - Galerie



sonniger Liegebereich



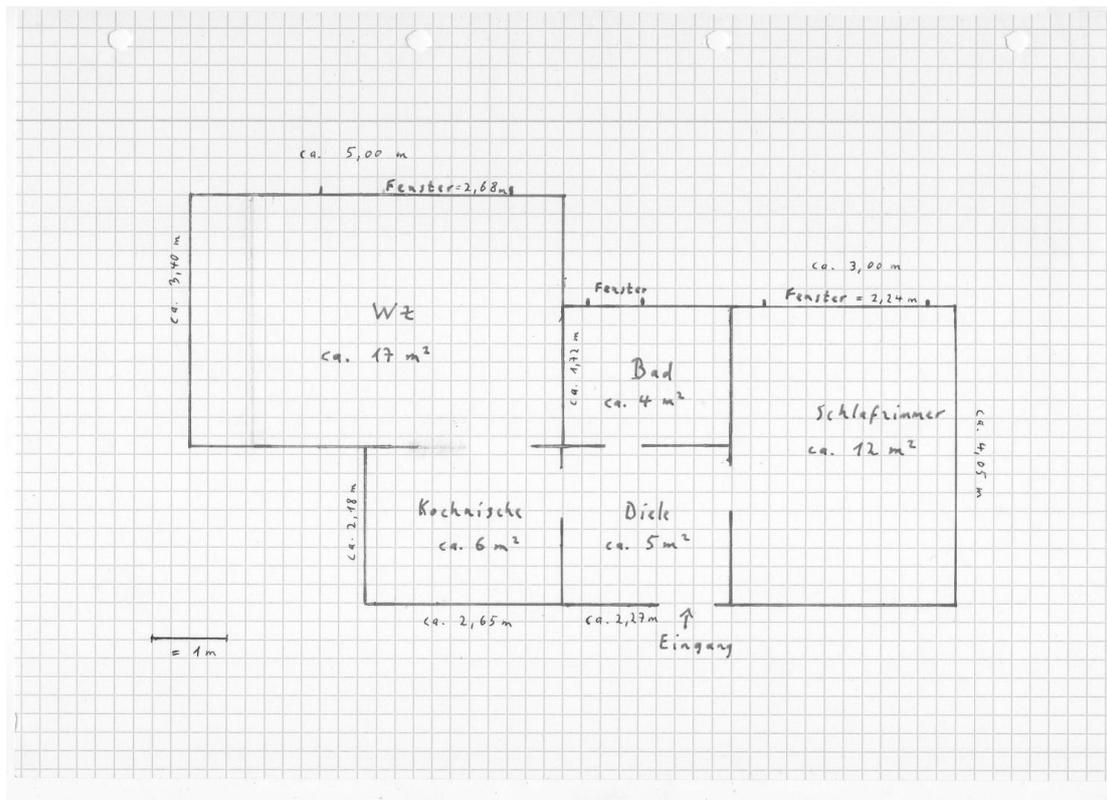
Garten

# Exposé - Galerie

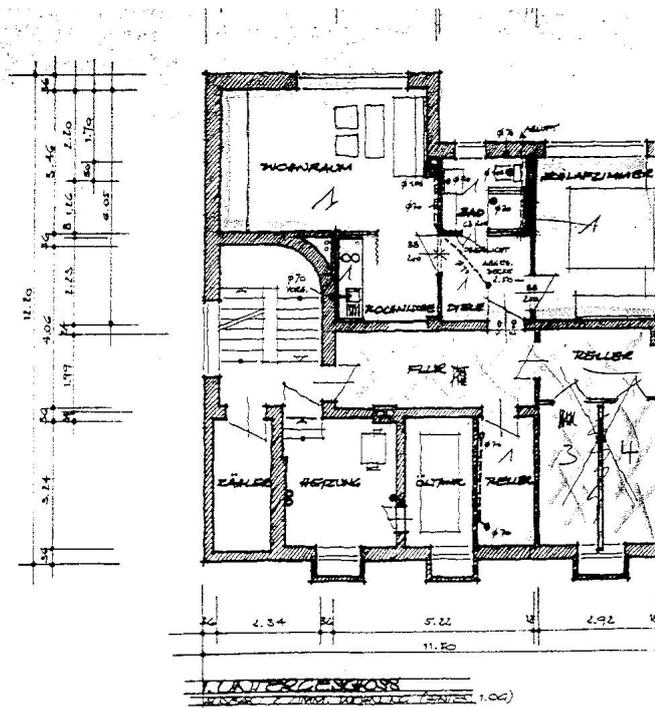


Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

