

Exposé

Erdgeschosswohnung in Aachen

Charmante Erdgeschosswohnung mit eigenem Garten in Aachen-Burtscheid



Objekt-Nr. OM-317786

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Franken

52064 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	317 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in der Burtscheider Straße! Diese charmante Erdgeschosswohnung in Aachen-Burtscheid bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit viel Potenzial. Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1954 besticht durch seine zentrale Lage und den eigenen kleinen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung verfügt über zwei helle Schlafzimmer und einen kleinen Flur. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Alle Räume sind mit pflegeleichten Fliesen ausgelegt, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Ein zusätzliches Plus ist der eigene Kellerraum, der Ihnen praktischen Stauraum bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung aus dem Jahr 2015, was für effiziente Wärme und niedrige Betriebskosten sorgt.

Die Wohnung ist leerstehend und kann ab sofort bezogen werden. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie, die die Vorzüge einer zentralen Lage in Aachen-Burtscheid zu schätzen wissen.

In dem Objekt werden vier Einheiten verkauft, die zusammen 501/1000 Miteigentumsanteile ausmachen.

Ausstattung

Diese Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente. Die Raumaufteilung umfasst zwei helle Schlafzimmer und eine großzügige Wohn-Ess-Küche, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Bodenbeläge: Alle Räume sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, die für ein einheitliches Erscheinungsbild sorgen.

Badezimmer: Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Heizung: Die Wohnung wird über eine Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt (Baujahr der Heizung: 2015), was für ein behagliches Raumklima sorgt.

Außenbereich: Ein besonderes Highlight ist der eigene kleine Garten, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Kellerraum: Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen im eigenen Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist leerstehend und kann ab sofort bezogen werden. Sie bietet die ideale Basis, um Ihre Wohnideen zu verwirklichen und sich ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage von Aachen-Burtscheid zu schaffen.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Burtscheider Straße im Herzen von Aachen-Burtscheid, einem der begehrtesten Stadtteile der Kaiserstadt. Burtscheid zeichnet sich durch seine perfekte Mischung aus urbanem Leben und entspannter Atmosphäre aus.

Zentrale Lage: Durch die zentrale Position sind Sie nur wenige Minuten vom Aachener Stadtzentrum entfernt. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht es Ihnen, das vielfältige kulturelle Angebot, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten schnell zu erreichen.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten regelmäßige Verbindungen in alle Teile der Stadt. Der Hauptbahnhof Aachen ist ebenfalls gut erreichbar, was ideal für Pendler ist.

Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Der Wochenmarkt auf dem Burtscheider Markt bietet frische regionale Produkte und trägt zum lebendigen Flair des Viertels bei.

Freizeit & Erholung: Burtscheid ist bekannt für seine Thermalquellen und den malerischen Kurpark, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt. Sportbegeisterte finden in der Umgebung Fitnessstudios, Schwimmbäder und Joggingstrecken.

Bildung & Familie: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Nähe vorhanden, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH) und die Fachhochschule Aachen sind ebenfalls gut erreichbar.

Medizinische Versorgung: Mehrere Arztpraxen und das nahegelegene Marienhospital gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung.

Die Burtscheider Straße verbindet den Charme eines gewachsenen Viertels mit den Annehmlichkeiten der Stadt. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Lebensqualität und Komfort bietet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	172,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



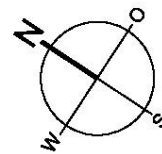
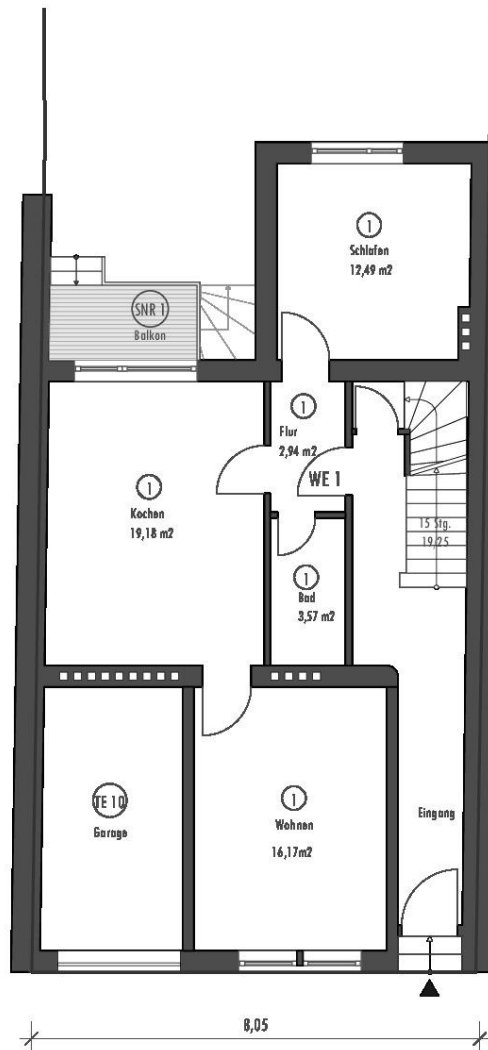
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Wohnung Nr.1

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Flur	2,94	2,94	2,94	2,94				
Wohnen	16,17	16,17	16,17	16,17				
Kochen	19,18	19,18	19,18	19,18				
Schlafen	12,49	12,49	12,49	12,49				
Bad	3,57	3,57	3,57	3,57				
SUMME		54,35						