

Exposé

Wohnung in Aachen

**Komfortabel, vielseitig, barrierefrei, zentral, ruhig,
gepflegt: ETW, 2 Balkone, Parkett**



Objekt-Nr. **OM-318274**

Wohnung

Verkauf: **258.000 €**

Ansprechpartner:
Thorsten Götz

Rochusstraße 58
52062 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,20 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	319 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung mit 2 Zimmern, Diele, Küche, Bad, Abstellraum und 2 Balkonen ist barrierefrei zu erreichen und bietet ein hohes Maß an Komfort und Flexibilität.

Ein charmanter, moderner Grundriss bietet verschiedene Möglichkeiten der Nutzung, sogar als komfortable Wohnung für 2 Studenten eignet sie sich gut.

Die Balkone bieten viel Freiraum, Privatsphäre und Ruhe und sind zum Osten und Westen ausgerichtet.

Sowohl die Wohnung als auch die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten und teilmodernisierten Zustand.

Das freundliche Wohngebäude mit 10 Wohnungen liegt sehr angenehm in einer kleinen privaten und beschaulichen Nebenstraße.

Ausstattung

Die gesamten Räume sind mit einem hochwertigen Stäbchenparkett ausgestattet.

In der Küche ist ein Flächenbelag und im Badezimmer ein Fliesenboden verlegt.

Die Fenster bestehen aus langlebigen Aluminiumrahmen und Isolierverglasung.

Das Badezimmer wurde bereits modernisiert.

Die aktuelle Möblierung der Wohnung entstammt noch aus der Zeit eines früheren, langjährigen Mieters. Durch eine zeitgemäße, moderne Möblierung würde die Wohnung nochmal wesentlich attraktiver erscheinen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell für eine Kaltmiete von 600 €/mon. vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit 04 / 2019. Eine Übernahme muss mit dem Mieter abgestimmt werden, ggf. ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs auszusprechen.

Heizungsart: Fernwärme

Energieausweis: Klasse D mit 122,0 kWh/(qm*a)

Der Verkauf dieser schönen Eigentumswohnung erfolgt von privat - es entstehen keine Vermittlungskosten / Maklerkosten für den Käufer.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail, wir freuen uns auf Ihre Fragen und senden Ihnen bei Bedarf gerne weitere umfangreiche Fotos und Unterlagen.

Makleranfragen sind bitte nicht erwünscht.

Lage

Besonders hervorzuheben ist die ideale Lage in der Stadt Aachen, am Fusse des Lousbergs, in unmittelbarer Nähe des Kurgebiets an der Monheimsallee mit Stadtpark, Therme und hochwertigen Hotels und trotz der ruhigen, grünen Lage auch in fussläufiger Entfernung zur Innenstadt von Aachen und dem Studentenviertel der RWTH.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

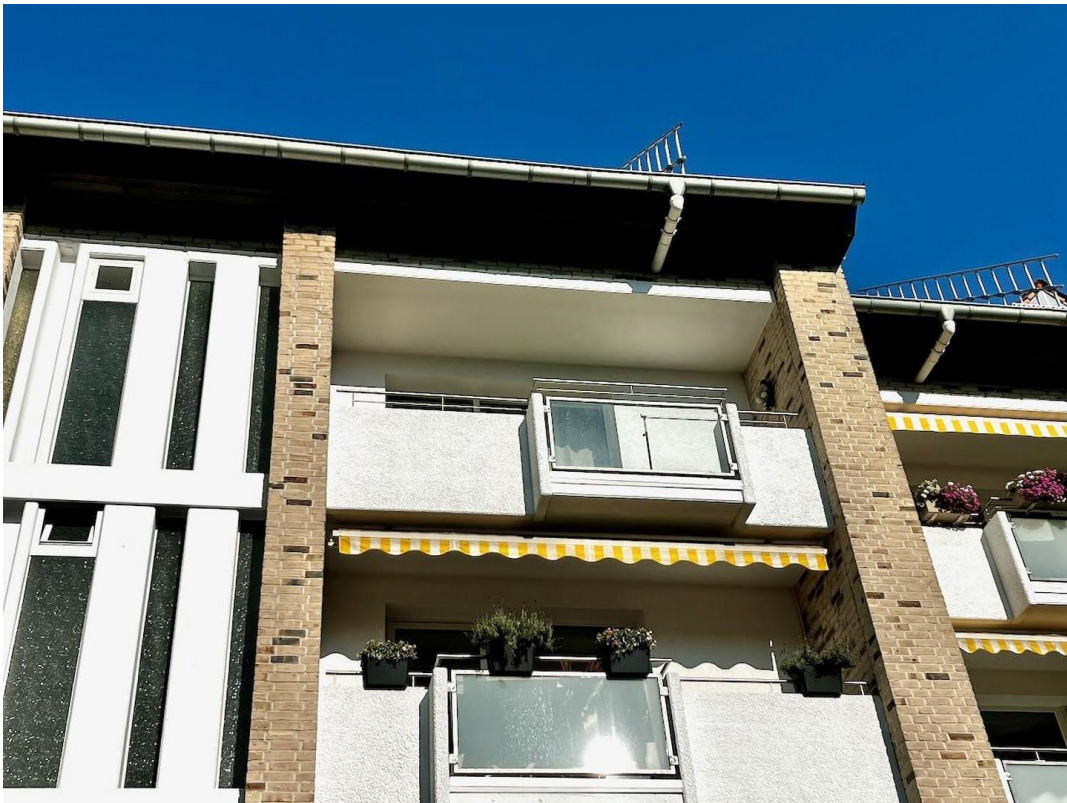


Wohnung liegt oben rechts

Exposé - Galerie



ruhige Lage



Balkon Straßenseite

Exposé - Galerie

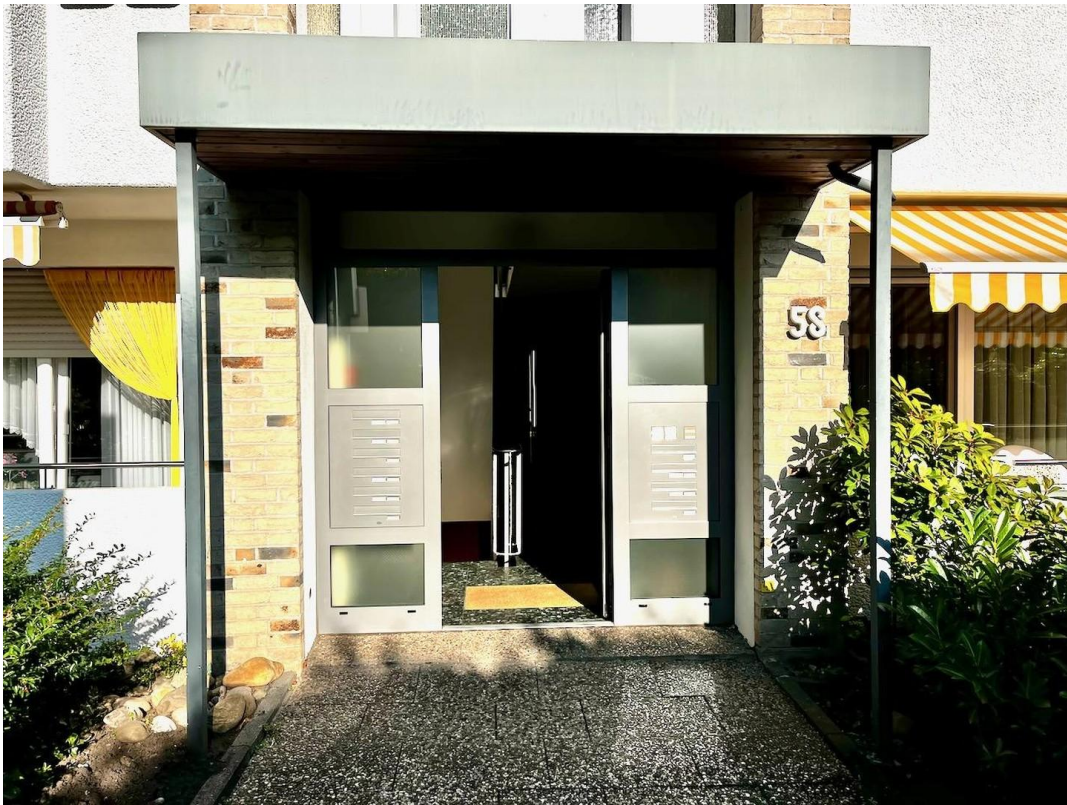


helle Ausrichtung



ruhige Privatstraße

Exposé - Galerie

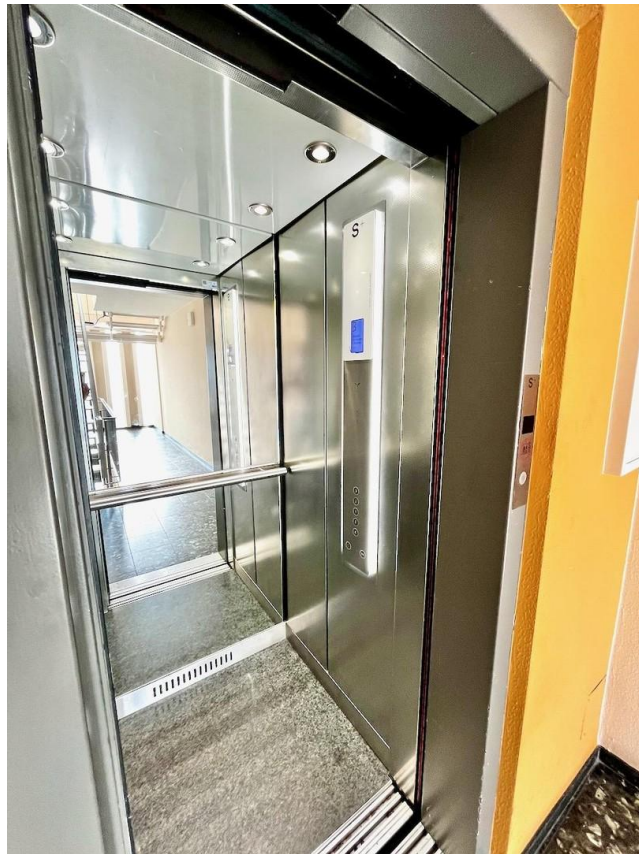


gepflegter Hauseingang



Eingang von innen

Exposé - Galerie



moderner Aufzug



Treppenhaus vor der Wohnung

Exposé - Galerie



Diele



Blick ins Treppenhaus

Exposé - Galerie



Diele Richtung Wohnzimmer

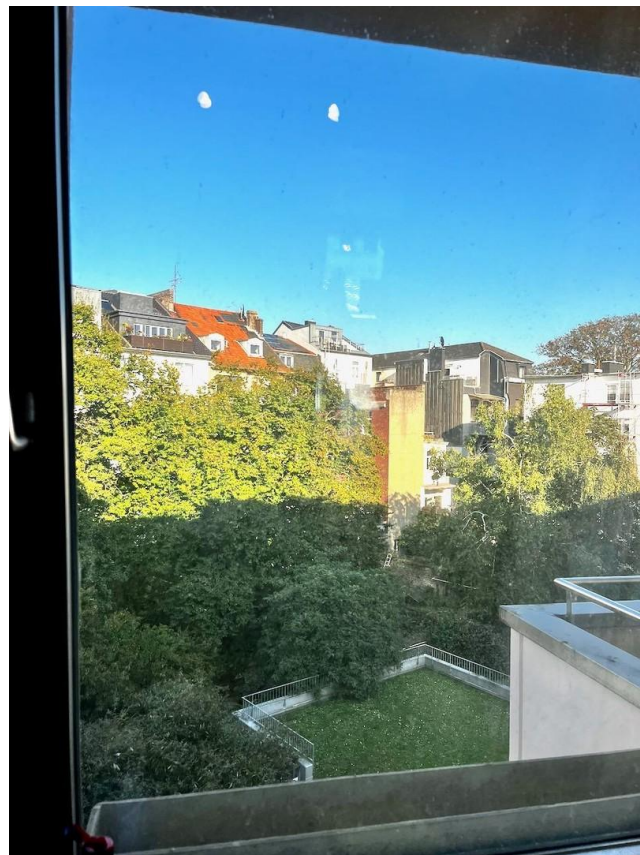


Küche

Exposé - Galerie



Küchenfenster zum Hof



Blick in den Hof

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon des Schlafzimmers



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Blick in die Nachbarschaft



Blick in den Hof

Exposé - Galerie



Grünflächen im Hof



Blick auf die Grünflächen

Exposé - Galerie



Balkon



geräumiges Duschbad



moderne Ausstattung

Exposé - Galerie



Duschbad



Garderobe integriert



Blick zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick zum Balkon

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



Blick in die Diele

Exposé - Galerie

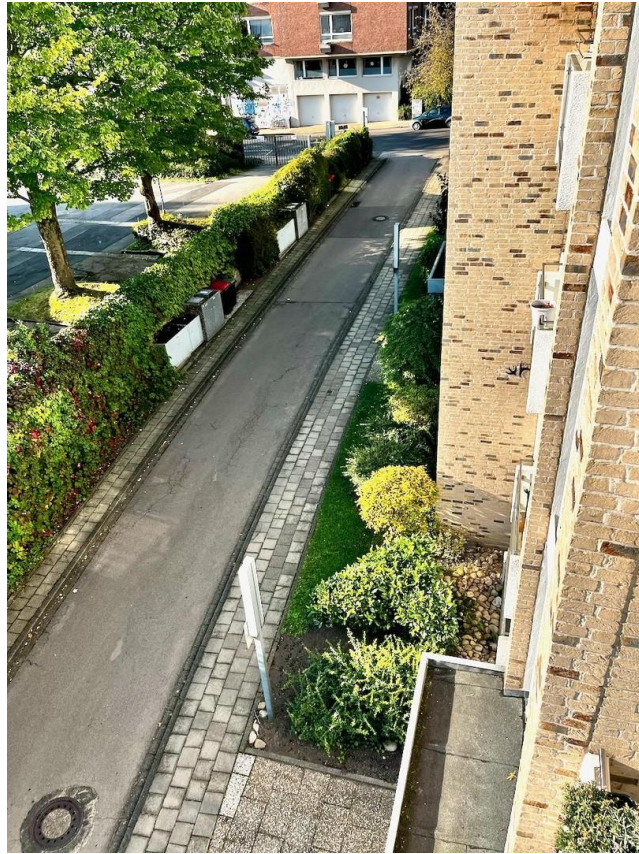


sonniger Westbalkon



weiter Blick

Exposé - Galerie

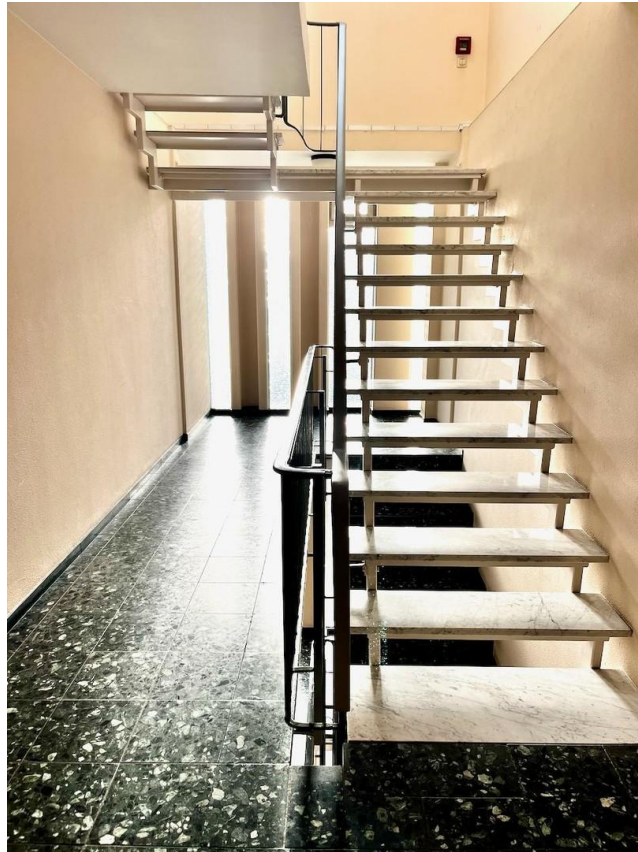


Blick in die Straße

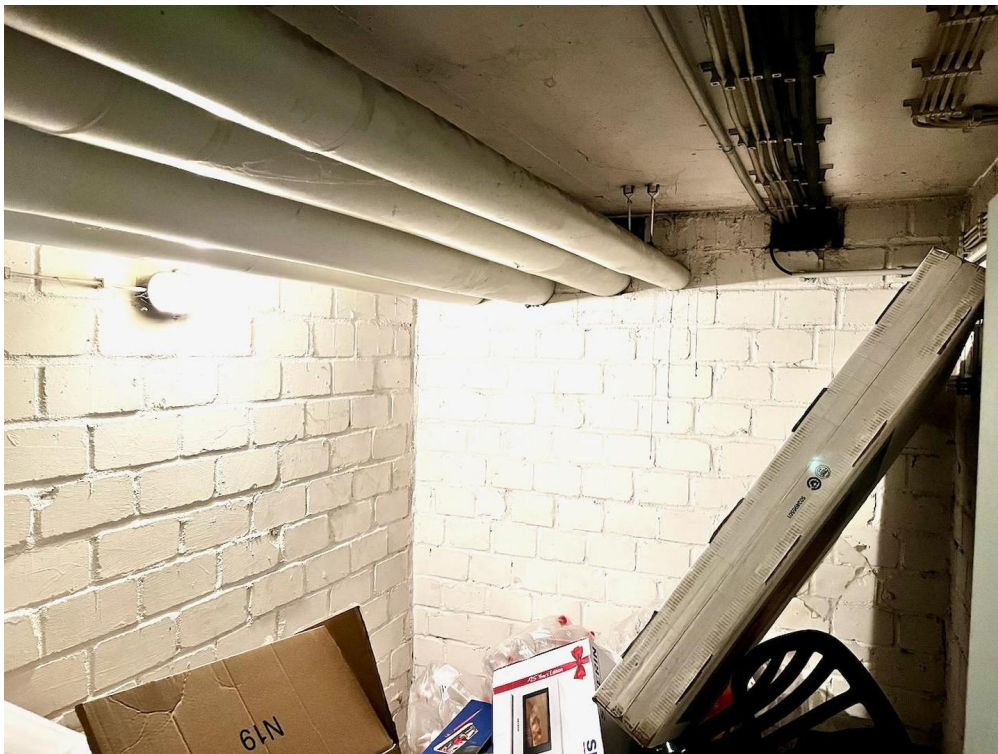


Treppenhaus, Aufzug

Exposé - Galerie



Treppe zum Dachgeschoss



Keller- Abstellraum

Exposé - Galerie



charmante Privatstraße



sehr wenig Autoverkehr

Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Parkanlage Monheimsallee

Exposé - Galerie



Kurpark

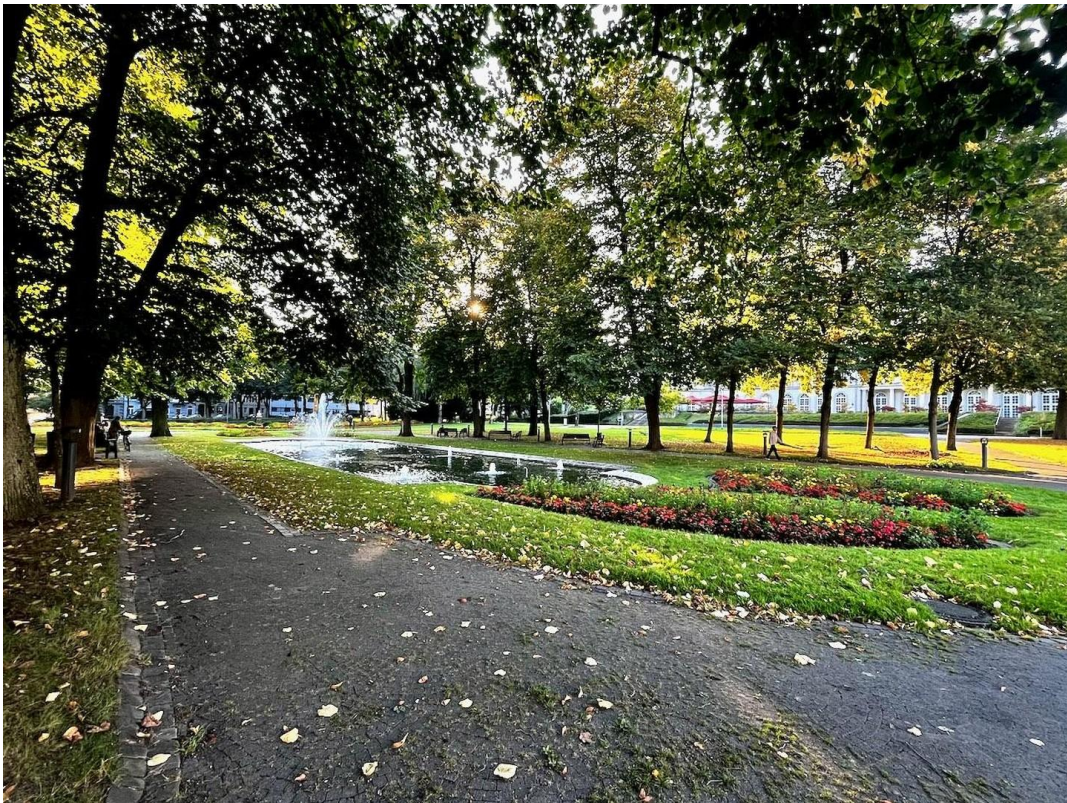


Spazierwege

Exposé - Galerie



altes Kurhaus



gepflegte Parkanlage

Exposé - Galerie



Blick zum Hotel



Erholung pur!