

Exposé

Erdgeschosswohnung in Aachen

Zentral gelegene Erdgeschosswohnung in Aachen



Objekt-Nr. **OM-327907**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **100.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Franken

Kapitelstraße 16
52066 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	40,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	333 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	renovierungsbedürftig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1962 bietet rund 40 m² Wohnfläche. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein separates Schlafzimmer, ein gemütliches Wohnzimmer, eine Küche und einen Flur, der alle Räume miteinander verbindet. Ein Vollbad ergänzt das Angebot.

Die Wohnung befindet sich in einem modernisierungsbedürftig Zustand und wird aktuell von einem langjährigen Mieter bewohnt, der seit dem 07.01.2011 hier lebt. Der Mieter ist ein starker Raucher.

Die aktuelle Kaltmiete beträgt 258 €, zuletzt erhöht am 01.01.2023. Die monatlichen Nebenkosten betragen 333 €, davon sind 279 € umlagefähig. Ein eigener Kellerraum ist ebenfalls Teil der Wohnung.

Die moderne Heizungsanlage wird über ein Wärmecontracting der Stawag (Baujahr 2023) versorgt.

Im selben Haus stehen noch zwei weitere Wohnungen zum Verkauf.

Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Ausstattung

- Raumaufteilung: 2 Zimmer, bestehend aus einem Schlafzimmer, Wohnzimmer, separater Küche und einem kleinen Flur.
- Badezimmer: Vollbad im ursprünglichen Zustand (Baujahr 1962).
- Heizung: Moderne Wärmeversorgung durch Wärmecontracting der Stadt Aachen (Baujahr 2023).
- Keller: Eigener Kellerraum vorhanden.
- Zustand: Modernisierungsbedürftig aufgrund starker Raucherbelastung.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung liegt in einer gefragten Wohngegend von Aachen, die sich durch ihre zentrale und zugleich ruhige Lage auszeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Aachener Stadtzentrums, des Hauptbahnhofs und der RWTH Aachen. Für Pendler ist der Anschluss an die Autobahnen A44 und A4 ein besonderer Vorteil.

Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar. Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Cafés und Restaurants runden die Attraktivität der Wohnlage ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	196,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

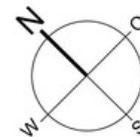
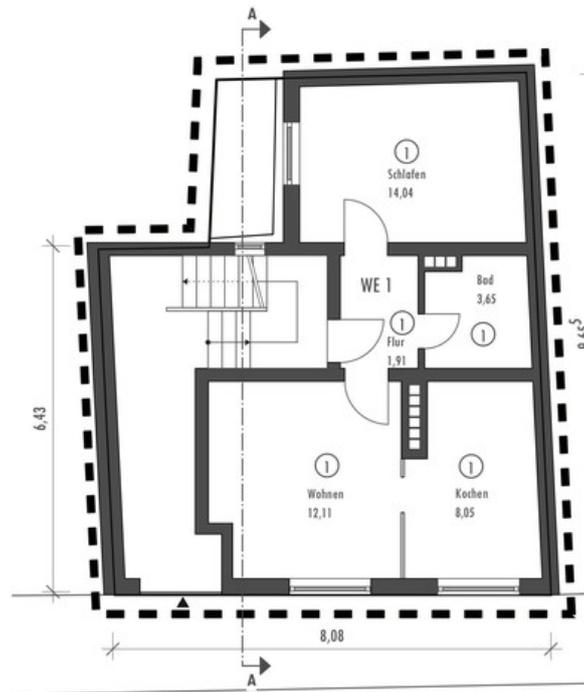


Küche



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG 1:100

Grundriss