

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Aachen

### Modernisierte 1-Zimmer-Wohnung - Bezugsfrei & provisionsfrei!



Objekt-Nr. **OM-328285**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **100.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Franken

Goerdelerstraße 25  
52066 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	21,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines historischen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1900, das unter Denkmalschutz steht. Mit einer Wohnfläche von ca. 21 m<sup>2</sup> bietet das kompakte Appartement ein gemütliches Zuhause – ideal für Singles, Studierende oder Pendler. Durch die umfassende Modernisierung im Jahr 2024 präsentiert sich das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Wohn- und Schlafzimmer wurde praktisch gestaltet; das separate Duschbad erstrahlt nach der Sanierung im Jahr 2024 in zeitgemäßem Design. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden, sodass das Appartement ohne weiteren Aufwand vermietet oder selbst bezogen werden kann.

Die Wohnung steht aktuell leer und ermöglicht so eine sofortige Nutzung bzw. Vermietung. Ein gemeinschaftlicher Bereich im Keller für Waschmaschinen runden das Raumangebot ab. Beheizt wird die Wohnung über eine regelmäßig gewartete Gasheizung (Baujahr 2002).

Hinweis für Kapitalanleger: Der durchschnittliche Mietpreis in Aachen lag 2024 bei 12,49 €/m<sup>2</sup>. Für sanierte Appartements mit Einbauküche liegt das Mietniveau bei Neuvermietungen in der Regel deutlich darüber, was diese Wohnung zu einer attraktiven Investition macht.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

## Ausstattung

- Raumaufteilung: 1-Zimmer-Wohnung mit Wohn-/Schlafbereich und separatem Duschbad
- Badezimmer: Modernisiert im Jahr 2024, zeitgemäße Ausstattung
- Heizung: Gasheizung (Baujahr 2002)
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Keller: Eigenes Kellerabteil + Gemeinschaftsbereich für Waschmaschinen
- Zustand: 2024 umfassend modernisiert, bezugsfrei und sofort verfügbar
- Denkmalgeschütztes Gebäude: Historischer Charme gepaart mit moderner Ausstattung
- Verkaufsbedingungen: Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Durch die zentrale Lage und den stetig hohen Bedarf an kompakten Wohnungen in Aachen, insbesondere bei Studierenden und Pendlern, bietet dieses Appartement optimale Vermietungschancen und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Im selben Haus stehen noch 7 weitere Wohnungen zum Verkauf, die ebenfalls sofort bezugsfertig sind. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 20 und 49 m<sup>2</sup>.

## Lage

Das Objekt befindet sich am Rand des sehr angesagten Frankenberger Viertels in Aachen, einer zentralen und dennoch ruhigen Wohngegend mit hervorragender Anbindung. Der Bahnhof Rothe Erde ist fußläufig schnell erreichbar. Von dort aus fährt man nur eine Station zum Aachener Hauptbahnhof und eine weitere zum Westbahnhof, wo sich bereits die ersten Fakultätsgebäude der RWTH Aachen befinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen sind in der Umgebung vorhanden. Auch die Anbindung an die Autobahnen A4

und A44 ist sehr gut, was diese Lage für Berufspendler besonders attraktiv macht. Darüber hinaus lädt das nahegelegene Frankenbergert Viertel mit seinen historischen Bauten und zahlreichen Freizeit- sowie Ausgehmöglichkeiten zum Verweilen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafbereich



Wohn- und Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie

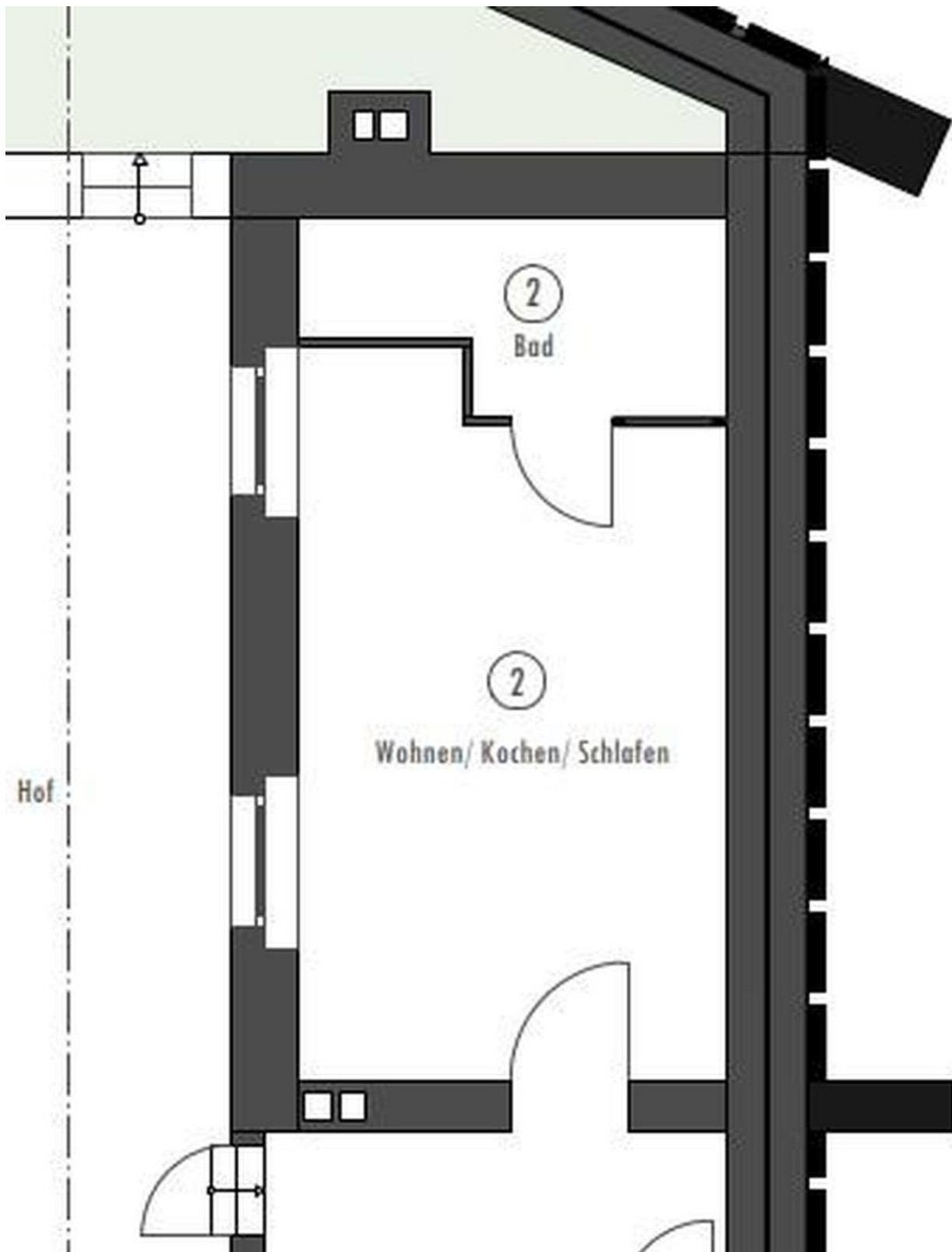


Badezimmer



Ansicht Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss