

# Exposé

## Wohnung in Aachen

### Vermietete Wohnung mit Balkon in Aachen-Burtscheid



Objekt-Nr. OM-328027

#### Wohnung

Verkauf: **130.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Franken

Burtscheider Straße 23  
52064 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	249 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung liegt in einer begehrten Wohnlage von Aachen und bietet eine attraktive Kombination aus Komfort und Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Parteien und verfügt über ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das helle Wohn- und Esszimmer sowie das separate Schlafzimmer bieten eine praktische Raumaufteilung. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet. Ein Balkon bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen.

Ein Kellerabteil mit eigenem Waschmaschinenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung. Die zentrale Heizungsanlage, Baujahr 2015, sorgt für eine zuverlässige Beheizung des Hauses und die Warmwasseraufbereitung.

Die Wohnung ist seit dem 01.09.2021 vermietet. Die Kaltmiete beträgt derzeit 369,20 €, nachdem diese zuletzt am 01.12.2022 angepasst wurde. Die monatlichen Nebenkosten betragen 249,00 €. Die umlagefähigen Kosten belaufen sich auf 196,52 €. Das Objekt wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut.

Das Haus wird direkt vom Eigentümer verkauft, es fällt keine Maklerprovision an.

Im selben Haus stehen noch zwei weitere Wohnungen zum Verkauf.

## Ausstattung

Balkon: Perfekt zum Entspannen.

Badezimmer: Mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

Heizung: Zentrale Heizungsanlage (Baujahr 2015), die das gesamte Haus beheizt und die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Keller: Eigenes Kellerabteil mit Waschmaschinenstellplatz.

Zustand: Gepflegte Wohnung in einem guten Zustand.

Gebäude: Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohnungen.

Fenster: Doppelverglasung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Das angrenzende Grundstück wird derzeit im Rahmen des Projekts „Burtscheider Brücke“ neu gestaltet. Die Gewoge AG errichtet hier über 180 Wohnungen mit einer parkähnlichen Anlage, was die Lage und das Umfeld der Wohnung zusätzlich aufwertet.

Der seitliche Anbau des Hauses wurde bereits gedämmt, wodurch die Energieeffizienz des Gebäudes verbessert wurde.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer hervorragend angebundenen Wohngegend mit direktem Zugang zum Aachener Stadtzentrum, dem Campus Melaten und den Instituten der RWTH Aachen. Auch der Hauptbahnhof ist schnell erreichbar, was die Lage besonders für Pendler attraktiv macht.

Der nahegelegene Ortskern von Burtscheid bietet mit seinen Restaurants, Cafés und dem Kurgarten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Geschäfte für den täglichen Bedarf,

darunter ein Fischgeschäft, ein REWE-Markt, ein Lebensmitteldiscounter sowie Ärzte und andere Dienstleister, befinden sich in direkter Umgebung.

Die Autobahnanschlussstelle Europaplatz liegt nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den Autobahnen A44, A4 Richtung Belgien und A76 Richtung Niederlande. Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls bequem erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	172,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



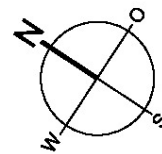
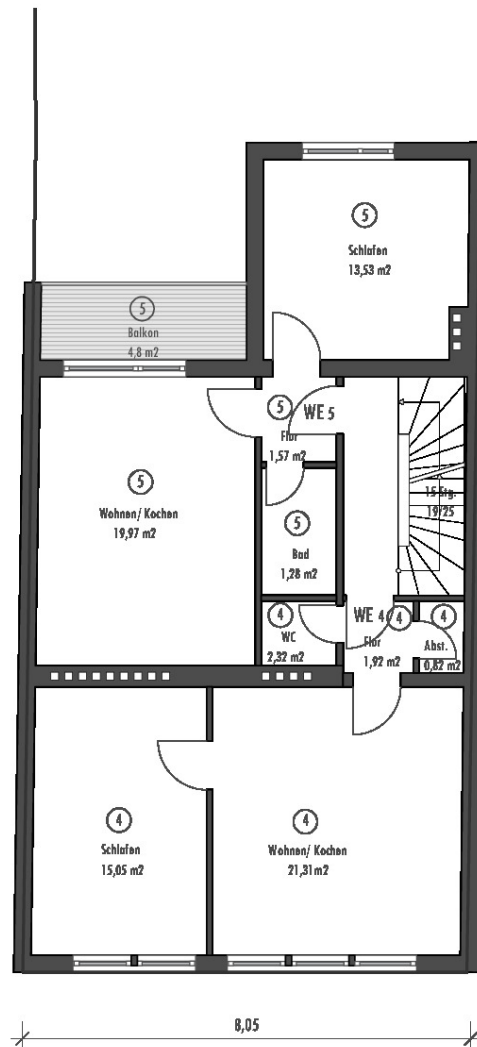
Schlafzimmer



Badezimmer



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1. OG 1:100

# Exposé - Grundrisse

## Wohnung Nr.5

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Schlafen	13,53	13,53	13,53	13,53				
Kochen / Wohnen	19,97	19,97	19,97	19,97				
Flur	1,57	1,57	1,57	1,57				
Bad	2,36	2,36	2,36	2,36				
Balkon	4,80	2,4			4,8	2,4		
<b>SUMME</b>		<b>39,83</b>						