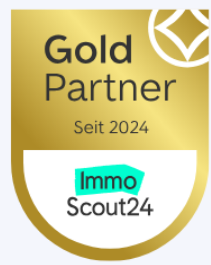




immobilienZentrale
Aachen



Unvermietetes 1-Zimmer-Apartment: Perfekte Lage am Westpark

Objekt: 01-250-26 • Vaalser Straße 152a • 52074 Aachen
89.500,00 €



immobilienZentrale
Aachen

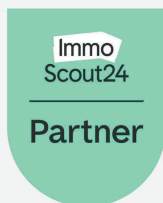


Für Sie vor Ort!

2 x in Aachen
1 x in Stolberg

**Wir
bilden
aus!**

Unser Partner:
IHK Aachen



Wir sind Mitglied bei



Telefon:
0241 / 9570 2514



Email :
info@immobilienzentrale-aachen.de



Anschrift:
Jakobstraße 76, 52064 Aachen

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Daten im Überblick

Kaufpreis	89.500,00 €
Außen-Provision	3,57
Hausgeld	169,72 €
mtl. Mieteinnahmen (Soll)	420,00 €
Befeuernung	Gas
Boden	Fliesen, Teppichboden, PVC
Heizungsart	Gasheizung
Etagenanzahl	2
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Ausstattungsqualität	Normal
Wohnfläche	ca. 19 m ²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Vermietbare Fläche	ca. 19 m ²
Anzahl Wohneinheiten	1
PLZ	52074
Ort	Aachen
Etage	2
Land	Deutschland
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Baujahr	1983
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	180,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.02.2029
Baujahr lt. Energieausweis	1983
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	F

Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver Lage an der Vaalser Straße und überzeugt durch ihre hervorragende Anbindung an die Aachener Innenstadt sowie an die RWTH Aachen. Durch die Nähe zur Universität, zu öffentlichen Verkehrsmitteln und zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist die Wohnung besonders gefragt. Sie ist auf die Vermietung an Studierende, Auszubildende oder Mitarbeitende der RWTH Aachen ausgerichtet und eignet sich perfekt als Kapitalanlage.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz zum Wohnen, Schlafen und Lernen. Die separate Küche ist kompakt und praktisch gestaltet und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich. Eine kleine Diele sorgt für zusätzlichen Komfort beim Betreten der Wohnung. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und ist zweckmäßig ausgestattet.

Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der im Angebot inklusive ist und zusätzlichen Komfort sowie einen klaren Mehrwert bietet.

Dank der hohen Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für eine dauerhafte und stabile Vermietung. Ob als Studentenwohnung, Unterkunft für Auszubildende oder Wohnraum für Mitarbeitende der RWTH – diese Immobilie stellt eine attraktive und nachhaltige Kapitalanlage in gefragter Lage dar.

Finanzielles und Parkmöglichkeiten:

Das monatliche Hausgeld beträgt 169,72 €.

Die Wohnung sowie der Stellplatz werden unvermietet veräußert.



Ausstattung Beschreibung

- integrierter / separater Kochbereich
- funktional geschnittener Wohn- und Schlafbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- doppelt verglaste Fenster
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- praktische Diele mit zusätzlichem Stauraum
- sehr gute Anbindung an Innenstadt und RWTH Aachen
- optimale Lage für Studierende, Auszubildende und Mitarbeitende der RWTH
- monatl. Hausgeld inkl. Heizkosten 169,72 €, davon sind 129,54€ umlagefähig
- Wohnung sowie der Stellplatz werden unvermietet veräußert
- ideal geeignet als Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietbarkeit

Lage

Die Immobilie an der Vaalser Straße in Aachen besticht durch ihre attraktive Lage, die urbanen Komfort, eine hervorragende Infrastruktur und unmittelbare Nähe zu wichtigen Einrichtungen der Stadt vereint. Besonders geeignet ist die Lage für Studierende, Auszubildende und medizinisches Fachpersonal.

In wenigen Minuten sind die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH Aachen) sowie die Fachhochschule Aachen erreichbar – ideale Voraussetzungen für die Vermietung an Studierende oder Hochschulmitarbeiter.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien halten in unmittelbarer Nähe und ermöglichen schnelle Verbindungen zum Hauptbahnhof, zu den Hochschulstandorten und in andere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist man optimal angebunden – über die A4 und die A44 sind Städte wie Köln, Düsseldorf oder Maastricht bequem erreichbar.

Diese Lage überzeugt durch ihre zentrale Ausrichtung, ihr vielseitiges Umfeld und die gezielte Ausrichtung auf Studierende, Auszubildende sowie medizinisches Fachpersonal – ideal für Kapitalanleger, die auf eine langfristige Vermietbarkeit in einer stabil nachgefragten Zielgruppe setzen.

Impressionen



Kochnische



Wohnraum



Wohnraum



Badezimmer



Badezimmer



Straßenansicht



Durchfahrt



Tiefgarage



Tiefgarage



Luftbild



Luftbild



Grundriss

SIE MÖCHTEN IHRE IMMOBILIE VERKAUFEN?

4 SCHRITTE:



Immobilienwert ermitteln



Objektaufnahme



Vermarktung



Notartermin

Jetzt Termin vereinbaren unter



0241 9570 2514

oder schreiben Sie uns



info@immobilienzentrale-aachen.de



*Jetzt Immobilienwert
ermitteln*

**HIER
ABSCANNEN**



Gemeinsam stark!



i.immobilienZentrale
Aachen

UNSERE PARTNER

**UWE
MÜLLER**
GMBH



25 EATERY
TWENTYFIVE

onOffice
SOFTWARE



Immo
Scout24



**Baugeld
Spezialisten**



ROCKETSUITS
WEBDESIGN AND SERVICES

**90%
GLENZ**
GEBÄUDEREINIGUNG

**MOTION &
STRATEGY**



immobilienZentrale
Aachen

Sie möchten Ihre Immobilie finanzieren?

Sprechen Sie uns an!

Unser Finanzierungspartner:

**INDIVIDUELLE FINANZIERUNGSKONZEPTE
GENAU AUF SIE ZUGESCHNITTEN.**

JETZT KOSTENLOSEN BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN

[TERMIN.NZOENNCHEN.DE](https://termin.nzoennchen.de)

