



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-77151

Aller guten Dinge sind Drei - Ihre neue 3-Zimmer-Wohnung in Aachen !

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

199.000,00 €

3,57 % (inkl. MwSt.) vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	73,0 m²
Nutzfläche	73,0 m²
Gesamtfläche	73,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
WG-Geeignet	
Bad	Fenster, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Parkett, Laminat, Fliesen
Befeuerung	Gas
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Tiefgarage
Unterkellert	Keller
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.08.2028
Energieträger	Gas
Wärmewert	113.2
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	31.08.2018
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Ihre neue Wohnung befindet sich in einer lebendigen und gut angebotenen Lage in Aachen. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern und die Freizeitgestaltung abwechslungsreich gestalten.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und bekannte Lebensmittelketten in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die fußläufig in etwa 10 Minuten erreichbar sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 3 Gehminuten entfernt. Von hieraus gelangen Sie bequem und regelmäßig quer durch Aachen und zum Beispiel nach Vaals.

Ihr nächstgelegener Bahnhof mit regionalen und überregionalen Verbindungen, Aachen-Rothe Erde, ist ebenfalls schnell erreichbar, in etwa 10 Minuten mit dem Bus.

Für Autofahrer sind die Autobahnauffahrten in der Nähe, was eine schnelle Verbindung zu anderen Städten ermöglicht.

Für Familien mit Kindern ist die Lage ebenfalls ideal. Verschiedene Schulformen, darunter Grundschulen, weiterführende Schulen und Gymnasien, sind in der Umgebung vorhanden. Diese sind bequem mit dem Auto in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar, was den Schulweg für die Kinder angenehm kurz hält. Zudem gibt es mehrere Kindergärten und Kitas in der direkten Umgebung, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind, was die Betreuung der Kleinsten unkompliziert macht.

Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Sportbegeisterte finden in der Nähe Fitnessstudios sowie verschiedene Sporthallen und -plätze, die in ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar sind. Für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Freien bieten sich mehrere Parks in der Umgebung an.

Auch für die Gesundheit ist gesorgt, mit mehreren Arztpraxen und einem Krankenhaus, das in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar ist.

Auch das kulturelle Angebot lässt keine Wünsche offen. Theater und kulturelle Einrichtungen in der Nähe bieten ein abwechslungsreiches Programm und sind in etwa 20 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage die ideale Mischung für Menschen, die gut erreichbar in der Nähe des Aachener Zentrums wohnen möchten und die ausgezeichneten Infrastruktur schätzen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Die Eigentümer möchten die Immobilie im digitalen Angebotsverfahren verkaufen (Startpreis: 199.000 EUR).

Dieses ist zu jeder Zeit vollkommen transparent und fair für alle Beteiligten - sprechen Sie uns einfach an!

Sie suchen noch nach einer 3-Zimmer-Wohnung zur Eigennutzung oder zur Vermietung? - schauen Sie einmal hier!

Der erste Eindruck stimmt? Dann erleben Sie sich hier die gesamte Wohnung bereits vorab von Innen:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135291>

Ihre neue Wohnung befindet sich im höher gelegenen Erdgeschoss (Hochparterre) eines Mehrfamilienhaus an der Hünefeldstraße, Ecke Madrider Ring.

Die Wohnung empfängt Sie über ein gepflegtes Treppenhaus in Ihrem Eingangsbereich, der alle Räume der Wohnung verbindet.

Zu Ihrer Linken befindet sich der räumlich abgetrennte Kochbereich mit genügend Platz für einen Esstisch und eine Sitzgelegenheit.

Geradeaus gelangen Sie in das helle und sehr geräumige Wohnzimmer mit Zugang auf den überdachten Balkon (Loggia) mit Blick in den grünen Innenhof. Die Sonnenausrichtung ist hier perfekt. Ab mittags bis abends werden Sie durch die optimale Süd-West-Ausrichtung von Sonne verwöhnt.

Das Wohnzimmer wird Ihr neuer Mittelpunkt werden. Hier verbringen Sie entspannte Stunden mit der Familie oder mit Freunden.

Der Eingangsflur mündet in den rechten Teil der Wohnung, welcher zwei weitere Zimmer und das Badezimmer bereit hält.

Die beiden Zimmer lassen sich als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer sowie als geräumiges Büro- oder Hobbyzimmer nutzen - Sie entscheiden!

Ein zusätzlicher, sehr praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung rundet das Angebot ab. Im Kellergeschoss befindet sich Ihr eigener Kellerraum zum bequemen Unterbringen von allgemeinen Vorräten oder persönlichem Hab und Gut.

Sie werden es lieben, endlich keinen Parkplatz mehr suchen zu müssen - ein eigener, Ihnen zugeordneter und nummerierter Stellplatz in der großen Tiefgarage gehört zur Wohnung dazu!

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Sie erwerben hier eine Eigentumswohnung inklusive zugeordnetem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage.

Das monatliche Hausgeld in Höhe von 494,00 EUR (ab dem 01.01.2026) enthält ebenfalls:
- 290,91 EUR umlagefähige Kosten (58,89 %)
- 163,19 EUR Zuführung zur Rücklage

Die hohe Rücklagenzuführung sichert die dauerhafte Liquidität der Gemeinschaft und schützt Sie als neuen Eigentümer vor Sonderumlage (Maßnahmen mit hohem Eigenanteil).

Ihre Wohnung ist mit einer Mischung aus pflegeleichten Böden ausgestattet. Sämtliche Böden wurden in den letzten 10 Jahren bzw. ca. 2020 (Parkett) erneuert. Die Schlafräume sind mit Laminatböden versehen. Die weiteren Bereiche der Wohnung (Flur, Badezimmer und Küche) sind zeitlos gefliest. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche und hochwertige Echtholz-Parkett im Wohnbereich.

Das gesamte Haus verfügt über einen zentralen Aufzug im Treppenhaus. Somit bleibt die Wohnanlage auch zukünftig barrierearm.

Alle Fenster der Wohnung weisen eine doppelte Isolierverglasung in Kunststoffrahmen auf.

Ihr Badezimmer ist mit einer Duschwanne sowie einem großen Tageslichtfenster ausgestattet. Erst ca. 2008 wurde das Badezimmer vollständig saniert.

Das gesamte Haus wird über eine zentrale Gasheizung mit Wärme versorgt.

In den letzten 10 Jahren wurde das Flachdach des Mehrfamilienhauses sowie die gesamte Tiefgarage vor wenigen Jahren von der Hausgemeinschaft saniert.

Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Keller sowie ein Fahrradraum stehen den Hausbewohnern zur Verfügung.

Der äußerst gepflegte Gesamteindruck, schon beim Betreten des Hauses, liegt vor allem an der jahrelangen, intensiven Betreuung einer renommierten Hausverwaltung aus Aachen.

Neugierig geworden - wir freuen uns schon auf eine Besichtigung mit Ihnen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3135291>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Ein Angebotsverfahren ist keine Auktion und keine Versteigerung. Das Objekt kann nach Besichtigung gegen Gebot erworben werden. Beim Angebotsverfahren besteht für den Eigentü?mer keine Verpflichtung, das Höchstgebot anzunehmen. Am Ende des Angebotsverfahrens steht kein Zuschlag wie bei einer Versteigerung, sondern ein normaler Immobilienkaufvertrag beim Notar zum Höchstgebotspreis, wenn der Eigentü?mer diesen akzeptiert.

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?
Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.**

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

**Ihr Ansprechpartner:
Kai Alihodzic (0800 646 0 646)
Immobilienkaufmann (IHK)
Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen
Theaterstraße 46
52062 Aachen**

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)