



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VS-57224

*Im Herzen der Stadt Aachen - zentral und ruhig*

**Eckdaten**

**Kaufpreis** **739.000,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>208,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>115,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>455,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>8,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1964</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Laminat, Fliesen</b>
<b>Befeuernng</b>	<b>Gas</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>12. Mai 2033</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>223 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>08.08.2020</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Kapitalanleger, die die Vorteile der Vermietung an Studenten für die Entwicklung Ihrer Immobilien nutzen möchten, finden hier ideale Voraussetzungen vor.**

**In absoluter Zentrumslage erreichen Ihre Mieter alle Fakultäten der RWTH Aachen sowie umliegender Fachhochschulen, zu Fuß, mit dem Fahrrad und mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, mit mehreren Buslinien in alle Richtungen und dem nahe gelegenen Aachener Hauptbahnhof.**

**Grünflächen wie Stadtgarten und Elisengarten befinden sich in der näheren Umgebung und laden zur Naherholung ein.**

**Durch die Nähe zu den Autobahnanschlüssen A4 und A44 sind auch Städte wie Köln, Düsseldorf und Maastricht schnell zu erreichen, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung und urbanem Flair macht diese Immobilie zu einer gefragten Adresse in Aachen.**

## Objektbeschreibung

**Ihre neue Kapitalanlage im Herzen der Stadt Aachen wurde im Rahmen des Wiederaufbaus 1964 in massiver Bauweise errichtet.**

**Mit ihren acht Apartments mit Wohnungsgrößen von ca. 26m<sup>2</sup> und insgesamt ca. 207m<sup>2</sup> Gesamt-Wohnfläche ist eine nachhaltige Vermietbarkeit an Singles und Studenten stets gewährleistet.**

**Die im rückwärtigen Gebäudeteil liegende Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem ca. 30m<sup>2</sup> großen Innenhof mit Terrasse. Die historische Einfriedung aus dem 19. Jahrhundert verschafft dieser Ruhe-Oase ein besonderes Flair. Ihre Mieter werden sich hier besonders wohlfühlen. Auch die Dachgeschoßwohnung verfügt, neben Ihrer größeren Wohnfläche, mit einer zusätzlichen Schlafempore über extra viel Platz.**

**Eine Einzelgarage im Erdgeschoss rundet unser Angebot ab.**

**Das Gebäude ist stets voll an Studenten vermietet.**

**Die aktuellen Nettomieteinnahmen betragen ca. 30.000 € p.a.**

**Aufgrund der aktuellen Entwicklungen bietet jede Neuvermietung Mietsteigerungspotenzial.**

**Das 115 m<sup>2</sup> große Grundstück ist nahezu vollständig bebaut.**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Sämtliche Fenster bestehen aus Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und wurden sukzessive in den Jahren 2009 bis 2020 erneuert.*

*Jede Wohnung verfügt über eine Einbauküche mit Backofen und Herd.*

*Die Wohnungen werden mit Gasofenheizungen aus dem Baujahr beheizt.*

*Vor dem Hintergrund des Gebäudeenergiegesetzes muss die Heiztechnik erneuert werden.*

*Die Erdgeschosswohnung ist wurde im September 2024 mit einer Klimaanlage ausgestattet, die auch die Heizfunktion übernimmt. Die daraus resultierenden Erfahrungen sollen dem neuen Eigentümer als Entscheidungshilfe für die Heiztechnik der Zukunft dieses Hauses dienen.*

*Der Anschluss an das in der Straße bereits verlegte Fernwärmenetz ist problemlos möglich, eine Kostenschätzung liegt bei ca. 40.000 €.*

*Massive Förderprogramme im Rahmen der Erneuerung der Heiztechnik können genutzt werden.*

## **Sonstiges**

*Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.*

*Bei weiterem Interesse stellen Sie bitte Ihre Objektanfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.*

*Sie erhalten automatisiert und umgehend das vollständige Exposé.*

*Ihre Wünsche zur Besichtigung senden Sie uns bitte als Antwort auf diese Mail.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.*

*Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:*

*52062 Aachen*

*Theaterstraße 46*

*kostenlose Hotline: 0800 646 0 646*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

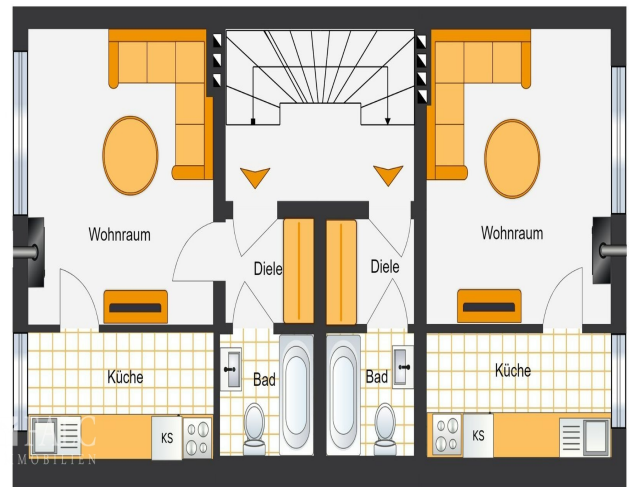
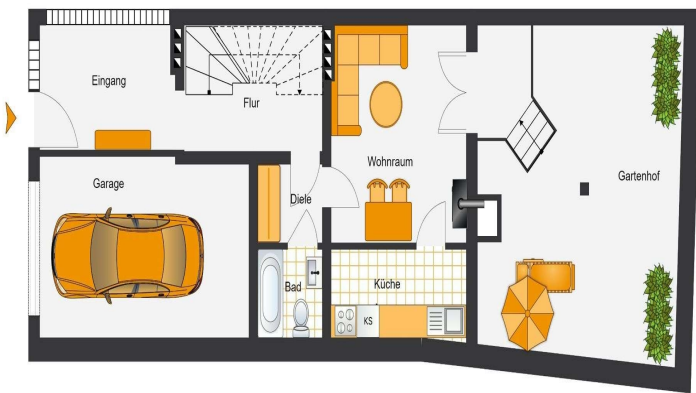
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

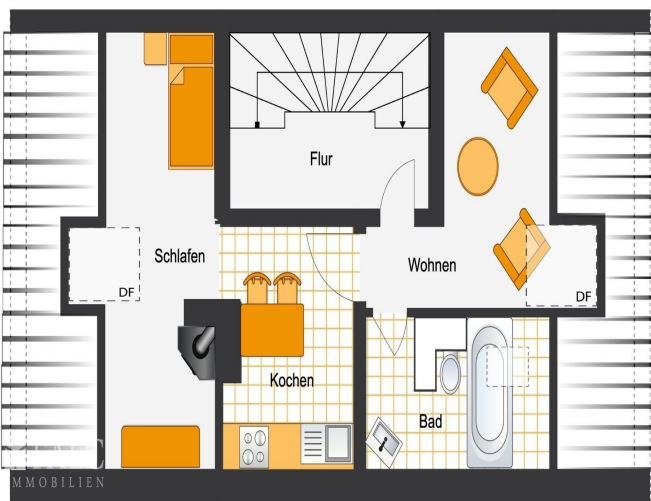
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)