

# Exposé

## Maisonette in Aachen

### Helle 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Balkon in attraktiver Lage



Objekt-Nr. **OM-409255**

### Maisonette

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:  
Florian Schulz

52080 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahmedatum	01.06.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Nebenkosten	140 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Schnitt und ein großzügiges Raumgefühl. Der obere Wohnbereich bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie Zugang zum sonnigen Balkon. Die angrenzende Küche bietet viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten, da keine Einbauküche vorhanden ist – ideal für eigene Ideen oder eine maßgeschneiderte Lösung.

Über eine Treppe gelangt man in das untere Geschoss, in dem sich das ruhige Schlafzimmer befindet. Ebenfalls auf dieser Ebene liegt das neu gestaltete, moderne Badezimmer. Zusätzlich steht im oberen Bereich ein separates Gäste-WC zur Verfügung, was die Wohnung besonders komfortabel macht.

Die Wohnung wurde teilweise erneuert: Im Wohnzimmer wurde neues Laminat verlegt und im unteren Bad eine zeitgemäße, frische Modernisierung durchgeführt. Eine elektrische Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in den kühleren Monaten.

## Ausstattung

- Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen
- Großes, helles Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
- Große Küche mit viel Platz (ohne Einbauküche)
- Neues Laminat im Wohnzimmer
- Modernisiertes Badezimmer im unteren Geschoss
- Zusätzliches Gäste-WC im oberen Bereich
- Elektrische Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im Aachener Stadtteil Haaren, das durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre überzeugt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün sowie einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Busverbindungen in Richtung Aachen-Innenstadt, Eilendorf und Verlautenheide sind bequem fußläufig vorhanden. Die nächsten Autobahnanschlüsse (A4 und A44) liegen in kurzer Fahrdistanz und bieten schnelle Verbindungen nach Köln, Düsseldorf und in die Niederlande.

Naturnahe Freizeitmöglichkeiten wie Spazierwege, Grünflächen und Sportanlagen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Damit bietet die Lage eine ideale Kombination aus Stadtnähe und ruhigem Wohnen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	146,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche 1



Flur 1



Bad 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Gästebad

# Exposé - Galerie



Haus Außenansicht