

Exposé

Dachgeschosswohnung in Aachen

**Attraktive Dachgeschosswohnung in begehrter Lage von
Aachen-Hörn – Nähe Campus & Uniklinikum**



Objekt-Nr. OM-422196

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:
H. Johnen

52074 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1981	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	71,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	303 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und hervorragend geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1981 mit nur vier Wohneinheiten. Die ruhige Wohnlage in Aachen-Hörn überzeugt durch ihre unmittelbare Nähe zum Campus sowie zum Uniklinikum – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Das großzügige, offen gestaltete Raumkonzept verleiht der Wohnung eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Der fließende Übergang von der Diele in den Ess- und Wohnbereich schafft ein modernes, luftiges Raumgefühl, das durch die hohen Decken zusätzlich unterstrichen wird. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche, einladende Stimmung.

Ein besonderes Highlight ist der direkt vom Wohnbereich zugängliche Balkon mit weitem Ausblick – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, ein Badezimmer, ein zusätzliches Gäste-WC sowie drei praktische Abstellflächen, die für optimalen Stauraum sorgen. Ein eigener Kellerraum und separater Waschkeller für die Waschmaschine rundet das Platzangebot komfortabel ab.

Für angenehme Wärme sorgt eine komfortable Fußbodenheizung. Bereits durchgeführte Modernisierungen – darunter die Erneuerung der Heizungsanlage im Jahr 2024 sowie teilweise neue Fenster (2014) – bieten zusätzliche Sicherheit und Werthaltigkeit.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet somit maximale Flexibilität.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet und sehr guter Wohnlage in einer Anliegerstrasse. Die Bebauung in nächster Umgebung besteht überwiegend aus Ein- Zweifamilienhäusern sowie gehobenen Mehrfamilienhäusern. Das Uniklinikum und der Campus ist sehr nah.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,66 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

