

Exposé

Wohnung in Aachen

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung –
kernsanierter & sofort bezugsfertig**



Objekt-Nr. OM-429628

Wohnung

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:
Navid Molaie

52066 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1894	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	53,00 m ²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	100 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche in zentraler Lage.

Die im 3. Obergeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung und eine helle Wohnatmosphäre.

Die Wohnung bietet ein gut geschnittenes Schlafzimmer, Ein helles Wohnzimmer und eine separate Küche mit bereits installierter Einbauküche.

In den Jahren 2025/2026 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert und technisch vollständig erneuert. Dabei wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Komplette Erneuerung der Elektroinstallation
- Neue Gasetagenheizung von Vaillant
- Neue Heizungs- und Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Fein verspachtelte Wandflächen mit Malervlies
- Moderne LED-Deckeneinbauspots
- Vollständig neu ausgestattetes Badezimmer

Die Wohnung befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Auch das Gemeinschaftseigentum wurde modernisiert:

- Erneuerter Hausflur
- Modernisierte Treppenanlage
- Neue Klingelanlage
- Neu gestaltete Wand- und Deckenflächen

Eine Wohnung für Eigennutzer, die Wert auf einen modernen Zustand, klare Strukturen und eine zentrale Lage legen.

Ausstattung

Ausstattung & Besonderheiten auf einen Blick

- Umfassend kernsanierte Eigentumswohnung (Modernisierung 2025/2026)
- Neue Gasetagenheizung von Vaillant
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Erneuerte Heizungs- und Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Fein verspachtelte Wandflächen mit Malervlies
- Moderne LED-Deckeneinbauspots

- Modern ausgestattetes, vollständig neu gestaltetes Badezimmer
- Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Modernisiertes Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Flur, Klingelanlage)
- Sofort bezugsfertig – kein Renovierungsaufwand

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich ideal für Eltern, die eine nachhaltige und wertstabile Wohnlösung für ihr studierendes Kind in Aachen erwerben möchten. Die zentrale Lage, die sehr gute Infrastruktur sowie die schnelle Anbindung an Innenstadt und Hochschulstandorte bieten optimale Voraussetzungen für Studierende. Statt laufender Mietzahlungen erfolgt hier eine Investition in eigenes Vermögen mit langfristigem Wertpotenzial.

Darüber hinaus ist die Wohnung auch für Eigennutzer attraktiv, die eine hochwertig kernsanierte und sofort bezugsfertige 2-Zimmer-Wohnung in urbaner Lage suchen. Die durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und der technisch erneuerte Zustand ermöglichen einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Aufgrund der umfassenden Modernisierung und der gefragten Lage eignet sich die Immobilie zudem als langfristig stabile Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit.

Keine Makleranfragen erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich am Adalbertsteinweg Kreuzung Oranienstrasse in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage von Aachen.

Der Adalbertsteinweg verbindet urbanes Leben mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Aachener Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch die Autobahnabbindungen Richtung Köln, Düsseldorf und Belgien/Niederlande sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage eignet sich ideal für:

- Berufstätige
- Studierende
- Pendler
- Kapitalanleger (sehr gut vermietbare Wohnlage)

Durch die zentrale Position profitiert die Immobilie von einer konstant hohen Nachfrage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

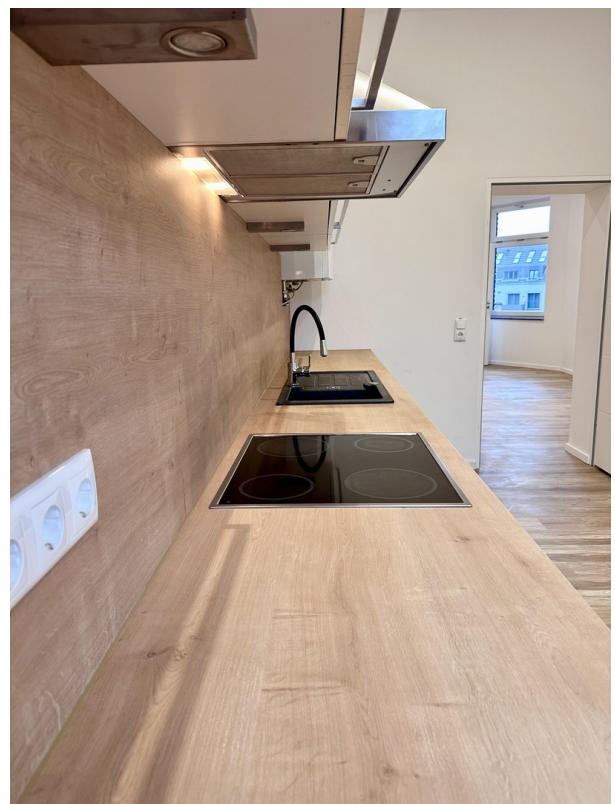
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Durchgang

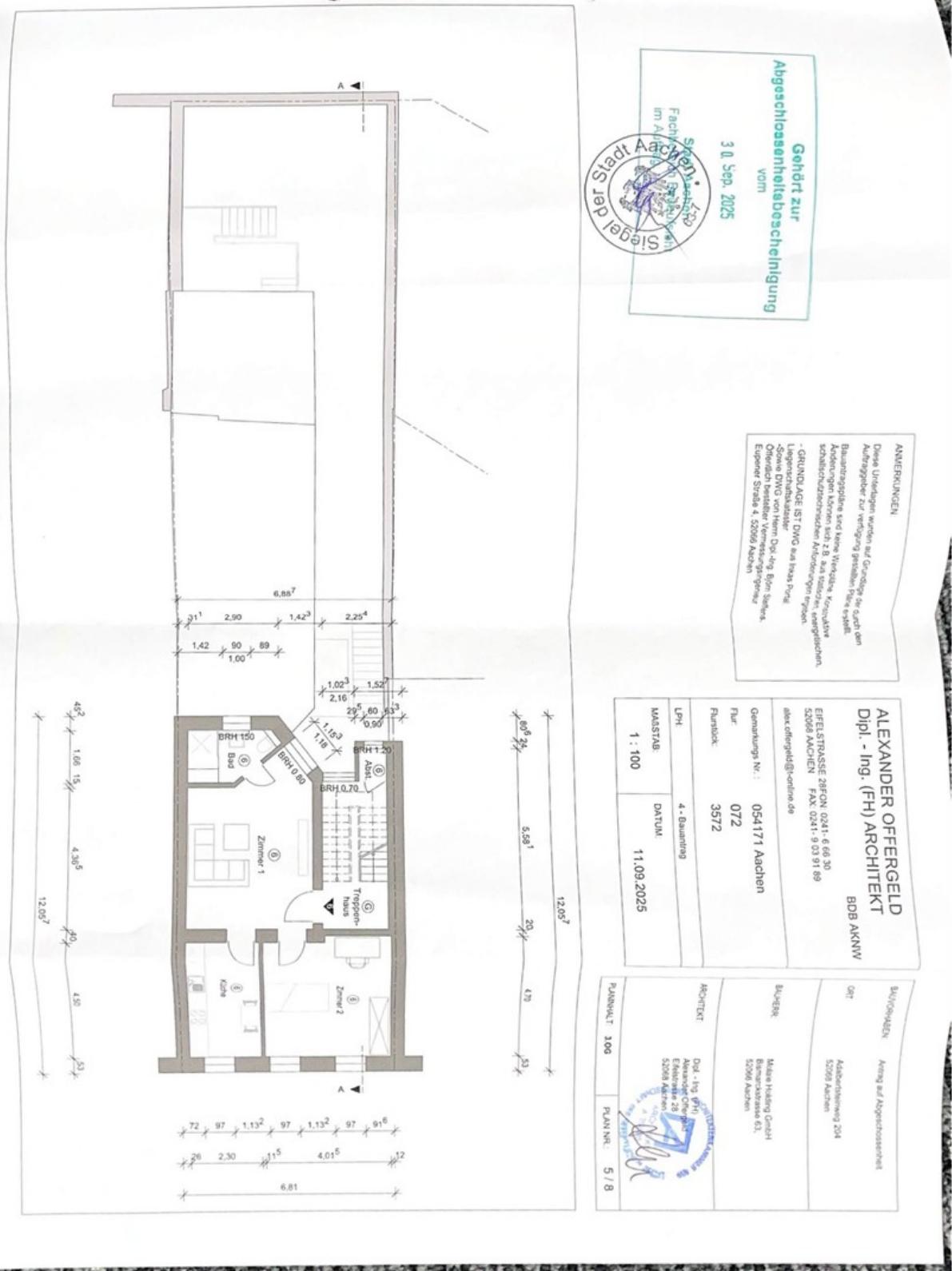


Blick nach draussen



Blick nach draussen

Exposé - Grundrisse



Grundriss