

# Exposé

## Wohnung in Aachen

### Bezugsfreie Kernsanierte Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-434256

#### Wohnung

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:  
Navid Molaie

Adalbertsteinweg 204  
52066 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1894     |
| Etagen        | 4        |
| Zimmer        | 4,00     |
| Wohnfläche    | 86,00 m² |
| Energieträger | Gas      |
| Hausgeld mtl. | 100 €    |

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Übernahme    | sofort              |
| Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Schlafzimmer | 1                   |
| Badezimmer   | 1                   |
| Etage        | 1. OG               |
| Heizung      | Etagenheizung       |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche in zentraler Lage.

Die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung und eine helle Wohnatmosphäre.

Die Wohnung bietet drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und eine separate Küche.

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

- Neue Gasetagenheizung von Vaillant
- Neue Heizungs- und Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Installation einer neuen FI-Schutzschalter-Schaltung (RCD) für die Elektroinstallation
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Fein verspachtelte Wandflächen mit Malervlies
- 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
- Modern ausgestattetes, vollständig neu gestaltetes Badezimmer
- Modernisiertes Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Flur, Klingelanlage)

- Sofort bezugsfertig – kein Renovierungsaufwand

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

## Sonstiges

Die Wohnung ist perfekt für Eigennutzer geeignet, die eine hochwertig kernsanierte und sofort bezugsfertige große Wohnung in urbaner Lage suchen. Der technisch erneuerte Zustand ermöglichen einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die Wohnung eignet sich auch 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.

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

Denkmalschutz bezieht sich nur auf die Aussenfassade. Für den neuen Eigentümer ergeben sich somit keine zusätzlichen Verpflichtungen; sondern lediglich steuerliche Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten.

Bei einer zimmerweisen Vermietung an Studenten lässt sich eine monatliche Gesamtmiete von rund 1.200 € realisieren. Dies entspricht einem Kaufpreisfaktor von 19.

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 Autobahnanbindungen 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



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



# Exposé - Galerie



Schafzimmer 3



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

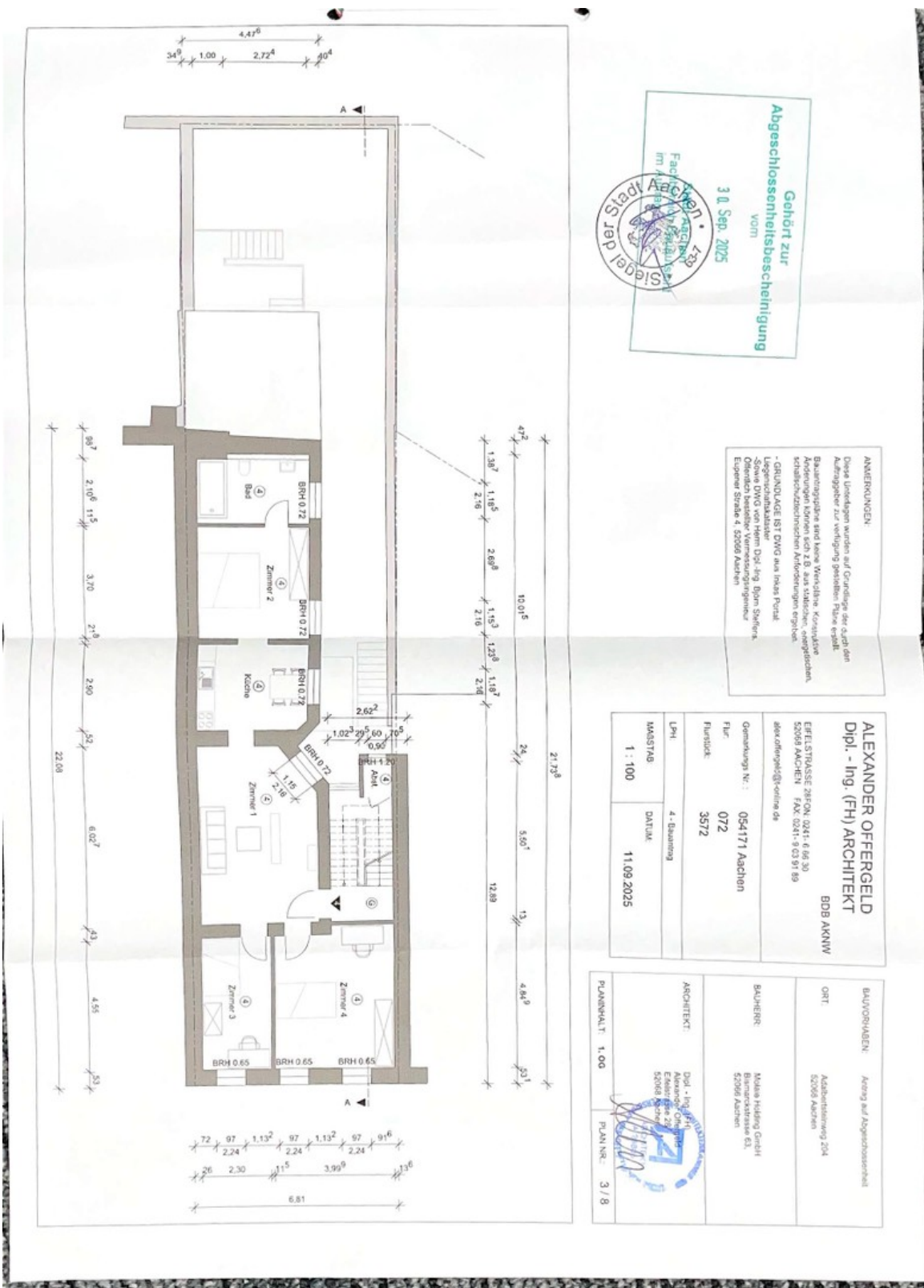


# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



**Gehört zur**  
**Abgeschlossenenbescheinigung**  
vom  
30. Sep. 2025  
Fachbereich  
Im Stadtplan  
Seal der Stadt Aachen

**ANMERKUNGEN:**  
Diese Urkunde wurde auf Grundlage der durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne erstellt. Bauantragsgabe und keine verbindliche Konstruktion. Änderungen können nach ZB aus statischen, anlagentechnischen, schallschutzrechtlichen Anforderungen erfolgen.  
- GRUNDLAGE IST DNG aus Inhas Punkt.  
- Diese DNG von Herrn Dipl.-Ing. Björn Stille, Eigentümer, ist nicht verbindlich.  
Eigener Straß 4 52066 Aachen

**ALEXANDER OFFERELD**  
Dipl.-Ing. (FH) ARCHITEKT  
BDB AKWV

ERFESTIGUNG: 28/09/2025 10:41:46 66 30  
52066 AACHEN 170X 0241-9 03 91 69  
alex.offergeld@offergeld.de

Gemälde Nr.: 054171 Aachen  
Flur: 072  
Flurstück: 3572

LPH: 4 - Bauregung  
MASSSTAB: 1 : 100  
DATUM: 11.09.2025

**BAUVORHABEN:** Antrag auf Abgeschlossenheit  
**ORT:** Ausarbeitung 204  
52066 Aachen

**BAUHER:** Malin Holding GmbH  
Bismarckstr. 61  
52066 Aachen

**ARCHITEKT:** Dipl.-Ing. (FH) Alexander Offereld  
Eigener Straß 4  
52066 Aachen

**PLANINHALT:** 1.00  
**PLAN NR.:** 3 / 8

Grundriss