

# Exposé

## Maisonette in Aachen

**Großzügige 125 m<sup>2</sup> Maisonette im Bauhausstil – Loggia mit Weitblick – bezugsfrei ab sofort**



Objekt-Nr. OM-437996

**Maisonette**

Verkauf: **419.000 €**

52080 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- ✓ ca. 125 m<sup>2</sup> Maisonettewohnung über zwei Ebenen (EG + 1. OG)
- ✓ Loggia mit Blick ins unverbaute Grün (Zugang aus beiden Kinderzimmern)
- ✓ Hausähnliches Wohngefühl durch großzügige Aufteilung
- ✓ Bezugsfrei ab 01.07.2026 – ideal für Eigennutzer oder Investoren
- ✓ Modernes Mehrfamilienhaus (Baujahr 2004)

Diese großzügige Maisonettewohnung vereint viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Wohnqualität eines modernen Hauses. Auf ca 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Besonders attraktiv ist die Loggia im Obergeschoss mit Blick ins unverbaute Grün – ein ruhiger Rückzugsort über den Dächern der Umgebung.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2004 mit nur neun Wohneinheiten und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei, wodurch sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss und überzeugt durch eine großzügige, familienfreundliche Raumaufteilung.

Auf der unteren Ebene befinden sich der großzügige Wohn- und Essbereich, die Küche, die Diele sowie ein Gäste-WC.

Die obere Ebene bietet ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, einen Flur, das Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Ein besonderes Highlight ist die ca. 8,5 m<sup>2</sup> große Loggia, die aus beiden Kinderzimmern zugänglich ist und einen schönen Blick ins unverbaute Grün bietet.

Die solide Bauqualität des Hauses bildet zudem eine hervorragende Grundlage für eine individuelle optische Modernisierung der Innenräume, wodurch Sie die Möglichkeit haben, die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Maisonette über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Loggia mit ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Zugang zur Loggia aus beiden Kinderzimmern
- Blick ins unverbaute Grün
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer und Gäste-WC
- Abstellraum im Obergeschoss
- Fliesenboden
- Kunststofffenster
- Gaszentralheizung
- Baujahr 2004

- Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten
- eigener Kellerraum
- separater Waschmaschinen- und Trocknerplatz im Gemeinschaftsbereich
- Energieausweis vorhanden
- Grundriss vorhanden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Interessant für Kapitalanleger:

Im selben Gebäude stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Damit besteht die Möglichkeit, mehrere Wohnungen innerhalb des Hauses zu erwerben und ein überschaubares Wohnportfolio an einem Standort aufzubauen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.07.2026 bezugsfrei übergeben.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Aachener Stadtteil Eilendorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnstruktur, kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie eine gute Anbindung an die Aachener Innenstadt aus.

Geschäfte, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Gleichzeitig sorgen umliegende Grünflächen und Spaziermöglichkeiten für eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Empore Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Eingang



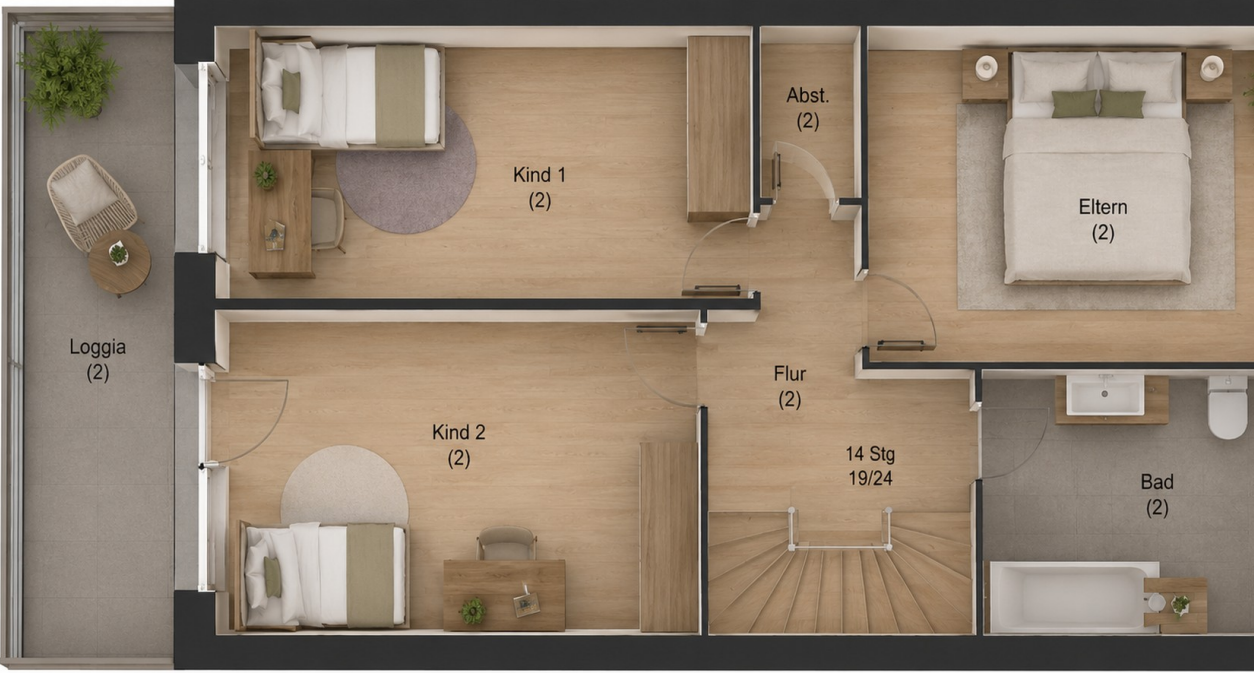
Aussen gebäude

# Exposé - Galerie

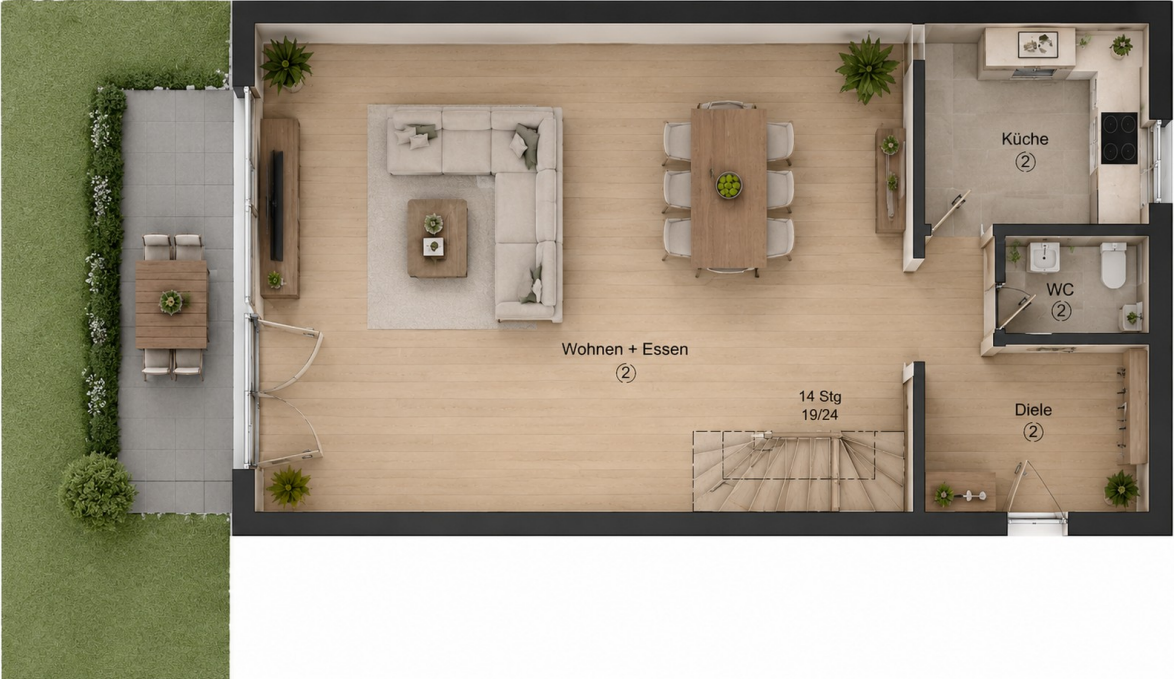


Aussen Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG



Grundriss EG