

# Exposé

## Wohnung in Aachen

### Sonnige Wohnung mit Blick auf das Dreiländereck



Objekt-Nr. OM-440882

### Wohnung

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Franz

Bleiberger Straße 146  
52074 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten 6 Parteien Haus im 2 OG. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen schönen Ausblick in Richtung Dreiländereck. Das Schlafzimmer liegt auf der der Straße abgewandten Seite und ist daher sehr ruhig. Aus dem Schlafzimmer blickt man direkt in den Garten des Hauses. Sowohl das Wohnzimmer als auch das Schlafzimmer sind mit großen Fensterfronten

ausgestattet, wodurch die Wohnung sehr hell und freundlich ist.

Die Wohnung hat eine offene Küche, die über eine Theke mit dem Wohnzimmer verbunden ist. Durch Verglasungen and der Tür zwischen Eingang und Wohnzimmer fällt Licht in den Eingangsbereich. Die Diele bietet Platz für einen großen Schrank, so dass im Schlafzimmer noch Platz für andere Dinge ist. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Das Haus steht an einem Hang, der Zugang erfolgt an der Seite. Auf dieser Ebene befinden sich eine kleine Wohnung, die Waschküche und die Kellerräume. Da der Keller also ebenerdig liegt, ist er ideal zum Verwahren für Fahrräder geeignet, da diese nicht über eine Treppe getragen werden müssen.

## Ausstattung

Das Badezimmer wurde 2009 komplett saniert. Ebenso ist die Küche 2009 neu eingebaut worden. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Diese ist 2010 erneuert worden und seitdem jährlich fachmännisch gewartet worden. Zwischen 2016-2018 sind sämtlich Fenster in Gebäude ausgetauscht worden, wobei 2017 die Fenster der angebotenen Wohnung erneuert wurden.

Zu der Wohnung gehört ein fester Stellplatz, der im genannten Kaufpreis enthalten ist. Im Keller befinden sich ein abschließbarer Kellerraum und in der Waschküche ein Stellplatz für Waschmaschine und Trockner.

Zu dem Gesamtobjekt gehört eine gespiegelt baugleiche zweite Haushälfte, die einen separaten Hauseingang hat. In den vergangenen Jahren sind einige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden, so dass aktuell kein Sanierungsstau besteht. Das gesamte Haus wird durch eine Immobilienverwaltung fachmännisch betreut. Die Kosten dafür sind in dem angegebenen Hausgeld enthalten.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung ist noch bis Ende April vermietet, weshalb sich auf einigen Bildern Einrichtungsgegenstände des Mieters befinden. Diese werden bis Ende April aus der Wohnung entfernt.

## Lage

Die Wohnung liegt in der nur mäßig befahrenen Bleibergerstraße ideal auf halbem Weg zwischen der Innenstadt und der Uniklinik. Beide sind mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten erreichbar. Ebenso liegen viele Institute und Hörsäle der RWTH in demselben Radius um die Wohnung. Geschäfte des täglichen Bedarfs und Arztpraxen sind in ca. 10-15 min fußläufig erreichbar.

Für kurze Ausflüge ins Grüne bietet sich das in Sichtweite liegende Dreiländereck an. Für sportliche Aktivitäten befinden sich z.B. eine Schwimmhalle oder auch der Sportplatz der RWTH Aachen in der Nähe.

Bei der Bahnstrecke, die gegenüber der Wohnung verläuft, handelt es sich um eine Güterstrecke, die unregelmäßig befahren wird. Aufgrund einer Schallschutzmauer, den

Einsatz moderne Züge und geringer Fahrtgeschwindigkeiten ist der Geräuschpegel durch die Bahnstecke gering.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick aus dem Wohnzimmer



Eingangstür



Eingangstür und Diele

# Exposé - Galerie



Duschbad



Küche



Küchentheke

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer und Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnungstür vom Hausflur



Wohnung von Außen

# Exposé - Galerie



Seitlicher Hauseingang

# Exposé - Grundrisse

