

# Exposé

## Wohnung in Aachen

### Altbau-Charme pur: 4-Zimmer-Wohnung mit Dielenboden & Stuckdecken



Objekt-Nr. OM-442685

#### Wohnung

Vermietung: **1.680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Lipp

Bismarckstr. 94  
52066 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1905	Mietsicherheit	5.040 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Nebenkosten	210 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung verbindet den unverwechselbaren Charme eines klassischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort und begeistert durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsdetails.

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindruckt der edle Echtholz-Dielenboden, der gemeinsam mit den kunstvollen Stuckdecken und den hohen Decken eine elegante und zugleich warme Wohnatmosphäre schafft. Große, doppeltverglaste Fenster durchfluten alle Räume mit Tageslicht und sorgen für ein helles, freundliches Ambiente.

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende Wohnbereich mit Kamin, ein echtes Highlight, das Gemütlichkeit und Stil auf besondere Weise vereint. Die großzügig geschnittenen Räume bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und unterstreichen den offenen, luftigen Charakter der Wohnung.

Auch das Tageslichtbad lässt keine Wünsche offen: Ausgestattet mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem Doppelwaschbecken mit großem Spiegel bietet es höchsten Wohnkomfort. Das Fenster sorgt zusätzlich für angenehmes Tageslicht und eine natürliche Belüftung.

Ein weiteres besonderes Plus ist der begehbare Kleiderschrank, der zusätzlichen Stauraum schafft und den Wohnkomfort perfekt ergänzt.

Diese Wohnung ist ein echtes Schmuckstück für Liebhaber klassischer Altbauten, stilvoll, großzügig und mit

## Ausstattung

Die vorhandene Einbauküche sowie die installierten Beleuchtungselemente (Beleuchtungsstangen) können bei Interesse gegen eine Abstandszahlung vom letzten Mieter übernommen werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Gäste-WC

## Sonstiges

Zudem eignet sich die Wohnung hervorragend als Wohngemeinschaft (WG): Dank der großzügigen Raumaufteilung kann das Wohnzimmer problemlos als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden, sodass sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für mehrere Bewohner ergeben.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage im beliebten Aachener Stadtteil Frankenberg, in unmittelbarer Nähe zur Bismarckstraße. Dieses Viertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt und überzeugt durch seinen charmanten Altbaucharakter, eine gewachsene Nachbarschaft sowie eine hervorragende Infrastruktur.

Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, ruhigen, von Bäumen gesäumten Straßen und einer angenehmen, urbanen Atmosphäre. Zahlreiche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen befinden sich in direkter Nähe und laden zum Verweilen ein. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Frankenberger Park bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt und eignet sich ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Aachener Innenstadt sowie die RWTH Aachen schnell und unkompliziert erreichbar sind. Auch die Nähe zur belgischen und niederländischen Grenze macht den Standort besonders attraktiv. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, historischem Flair und hoher Lebensqualität, ideal für alle, die zentrales und dennoch ruhiges Wohnen schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

