

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Aachen

**Ruhige, renovierte Dachgeschosswohnung im Grünen  
teilmöbliert mit großem Balkon.**



Objekt-Nr. **OM-444014**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **571 € + NK**

Ansprechpartner:  
Müller

Vaalser Str. 147  
52074 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	1,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	41,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.713 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines freistehenden Mehrparteienhauses in sehr ruhige Lage mit großem Baum- und Heckenbestand.

Das Objekt befindet sich in geschützter zweiter Reihe erreichbar über eine Privatstraße in der Nähe des Westparks

## Ausstattung

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

- neuwertiger, moderner Einbauküche mit Ceranfeld, Herd
- Kühl- u. Gefrierkombination in schwarz
- Wohn- Schlafzimmer mit Zugang zum großzügigen Balkon
- Tageslichtbad mit Dusche sowie einseitiger Glastrennwand
- Flurbereich mit Stellfläche
- alle Räume sind mit modernen Lampen ausgestattet
- Verdunklungsvorhänge im Wohn- u. Schlafbereich
- Fahrradkeller mit Zugang von außen und Durchgang ins Treppenhaus
- Stellplatz für Waschmaschine und Trockner im Wasch- u. Trockenkeller
- Kellerabteil abschließbar
- PKW Stellplatz auf Wunsch vorhanden
- Gaszentralheizung
- Abrechnung über Wärmemengenzähler und Heizfläche
- Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer -

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

- keine Haustiere
- Nichtraucherwohnung
- Die Wohnung ist bezugsfertig gereinigt

## Lage

Das Objekt befindet sich ca. 7 Gehminuten vom Westpark entfernt

Bushaltestelle "Kuckelkorn" in ca. 2 Gehminuten erreichbar

3 Bushaltestellen bis Klinikum

Uni Hauptgebäude erreichbar in 19 Gehminuten, mit dem Rad in 5 Minuten

Waschsalon erreichbar in 9 Gehminuten

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Fitnessstudio erreichbar in 9 Gehminuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	161,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafraum

# Exposé - Galerie



Zugang zum Balkon



Esssbereich Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Kühlschrank inschwarz



Küche

# Exposé - Galerie



Objekt Vorderansicht



Parkflächen mit Grünbereich

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Bad