

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Aachen

### Schmuckstück 1 Zimmer DG-Apartment Aachen Innenstadt



Objekt-Nr. **OM-449035**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc Sommer

Johanniterstr. 13  
52064 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1895	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	150 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Eine wunderschöne Wohnung mit akzeptabler Mietrendite in perfekter Innenstadtlage wird durch den langjährigen Eigentümer ohne zusätzliche Maklergebühren verkauft.

Es handelt sich um eine ruhige 1-Zimmer-Wohnung (WE7) im sanierten Altbau von 1895 mit sehr schönem Bad mit Dusche. Die Wohnung umfasst 34 qm Wohnfläche, ist ruhig gelegen, wurde gerade frisch renoviert, besitzt Dielenboden und wird über eine Gaszentralheizung beheizt.

Die Wohnung liegt in der Johanniterstr. 13 gegenüber dem RWTH-Zip-Pool (Lehrstuhl Wirtschaftsinformatik) in der 4. Etage des Anbaus, ca. 500 m vom RWTH-Hauptgebäude, Super-C und Karman-Auditorium entfernt.

Die Wohnung wird nach 50 Jahren in Familienbesitz nach Sanierung des gesamten Hauses verkauft. Die Verwaltung erfolgt durch die Eigentümergemeinschaft selber. Das Dach des Vorderhauses wurde 2025 saniert, des Anbaus 2004. Die Fassade wurde 2025 saniert.

Alle Wohnungen im Haus sind seit 1976 durchgängig vermietet, hauptsächlich an ruhige Studenten, Professoren und RWTH-Angehörige. Umfangreiche Sanierungen wurden nach 1976 in den Jahren 2004 bis 2025 durchgeführt. Die WE7 umfasst ca. 33,82 qm Wohnfläche (1 Zimmer inkl. Kü., Diele und separatem Bad mit Dusche) bei einer Grundfläche von 40,82 qm zzgl. Kellerraum von ca. 4,42 qm. Die aktuelle Kaltmiete (vermietet an einen Studenten) beträgt seit 2019 395,- EUR, die Nebenkosten 125, EUR mtl. Das Hausgeld beträgt inkl. der o.g. NK 150,- EUR mtl. bzw. 30,- EUR.

Das Haus umfasst insgesamt 8 Wohnungen und ist voll unterkellert. Waschkeller und überdachter Fahrradstellplatz sind Gemeinschaftseigentum.

Sanierungen:

Ca. 2004 wurden sämtliche Fenster, das Dach des Anbaus und später der Innenhof saniert. 2023 folgte der Keller inkl. Kellerdeckendämmung sowie alle Treppen und die Treppenhaussanierung (2023), 2024/25 die Dämmung des Dachs des Vorderhauses sowie eine Renovierung der Fassade des Vorderhauses und des Lichthofs sowie des Hausflurs.

Das Haus ist BJ 1895, die zentrale Gasheizung wurde 2021 von der STAWAG eingebaut mit Laufzeit bis 2036. Der Energieausweis aus 2018 liegt bei 123 kWh/(m<sup>2</sup>) in einem sehr guten Bereich (Energieeffizienzklasse D). Die energetische Dachsanierung des Vorderhauses 2024/2025, der Heizungstausch (2021) und die Kellerdeckendämmung (2023) sind noch nicht im Energieausweis von 2018 enthalten.

## Ausstattung

Die Wohnung umfasst eine Dusche mit neuer Duschkabine, gefliestes Bad und eine Küchenzeile sowie Dielenboden.

Fußboden:

Dielen, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Johanniterstraße ist wegen der ruhigen weitestgehend unbefahrenen Nebenstraße und der unmittelbaren Nähe zur RWTH und zum Markt bei Studenten extremst beliebt. Zahlreiche Bio- und Nicht-Bio-Supermärkte, Bäckereien und Restaurants finden sich in der Umgebung von 400 m. Die Parksituation ist durch Anwohnerparken hervorragend. Parkplätze in unmittelbarer Umgebung sind reichlich vorhanden und für Anwohner mit Anwohnerparkausweis in der Regel frei.

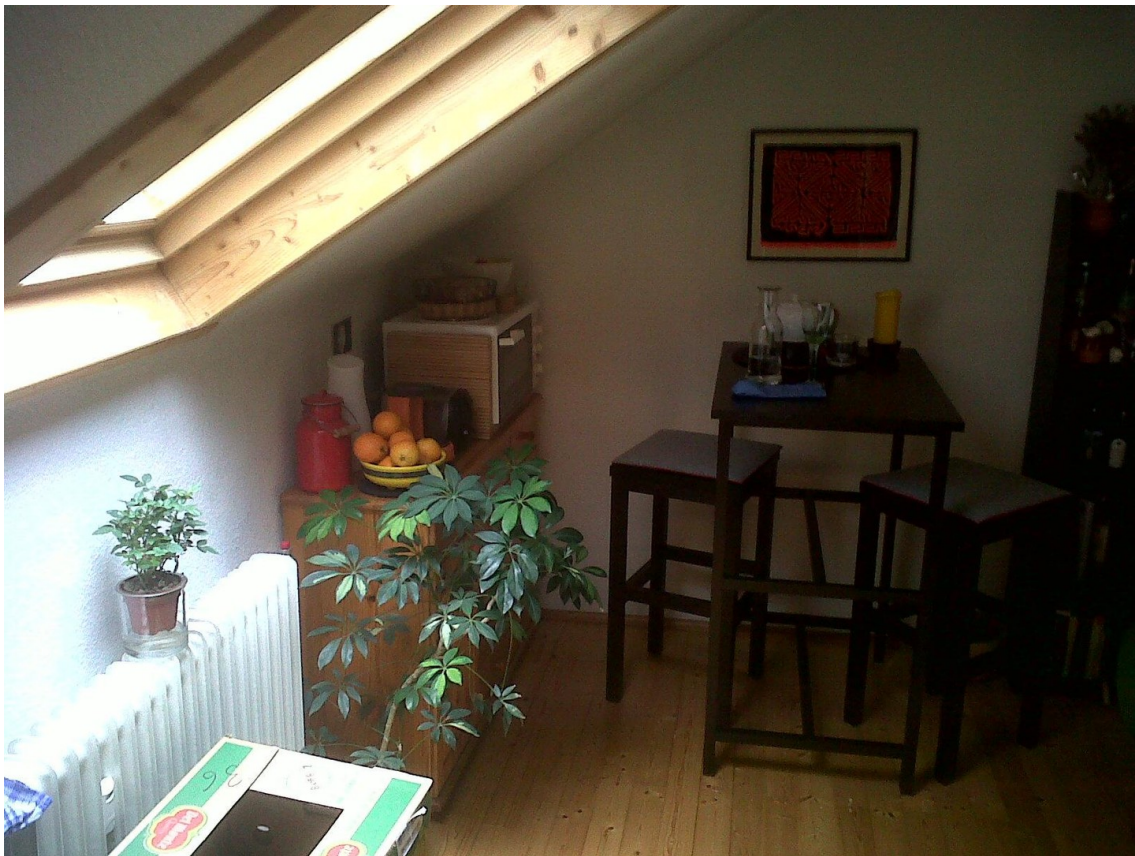
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

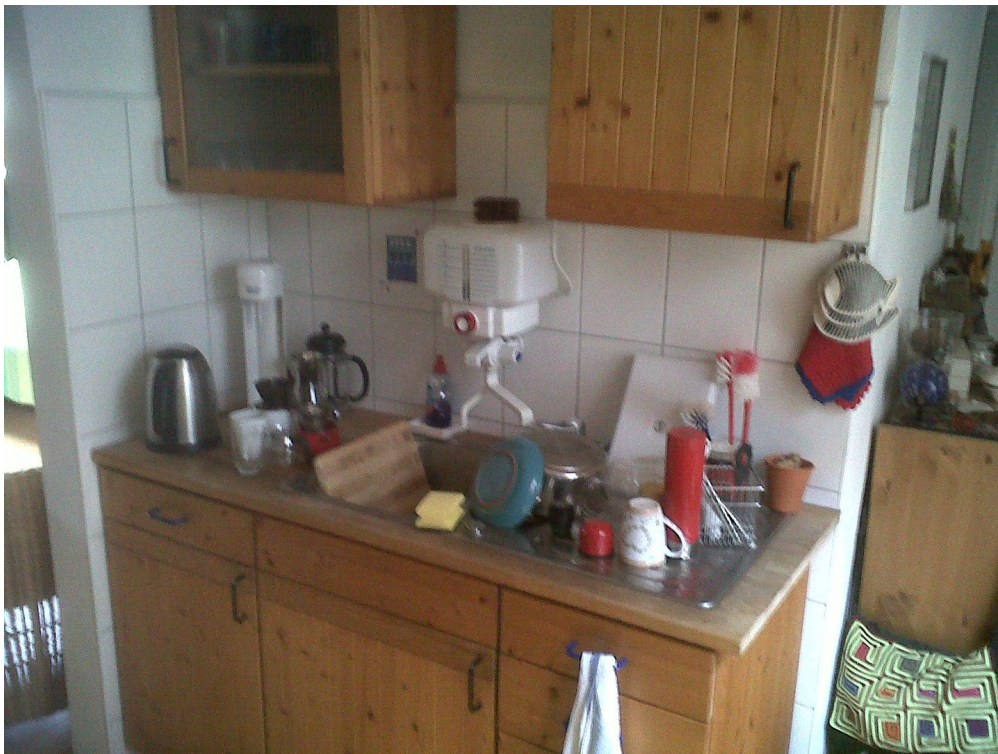


Küche 2019

# Exposé - Galerie



Küche 2019



Küche 2019

# Exposé - Galerie



Schlafen 2019



Wohnen / Küche 2019

# Exposé - Galerie



Küche aktuell



Küche aktuell

# Exposé - Galerie



Küche aktuell

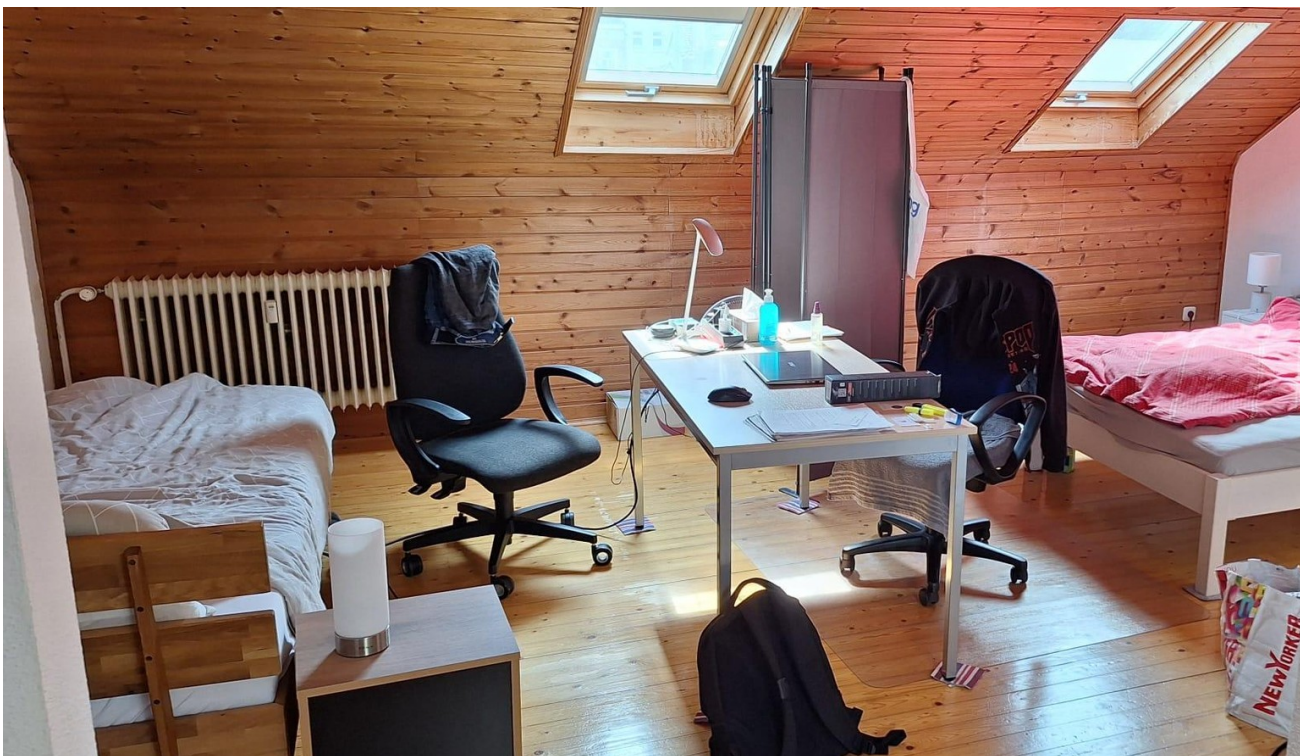


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Wohnen/Schlafen aktuell

# Exposé - Galerie



Wohnen/Küche aktuell



Treppenaufgang Erdgeschoss



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang EG



Hauseingang Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Gemeinschaftskeller



Keller hinten



Fassadenansicht

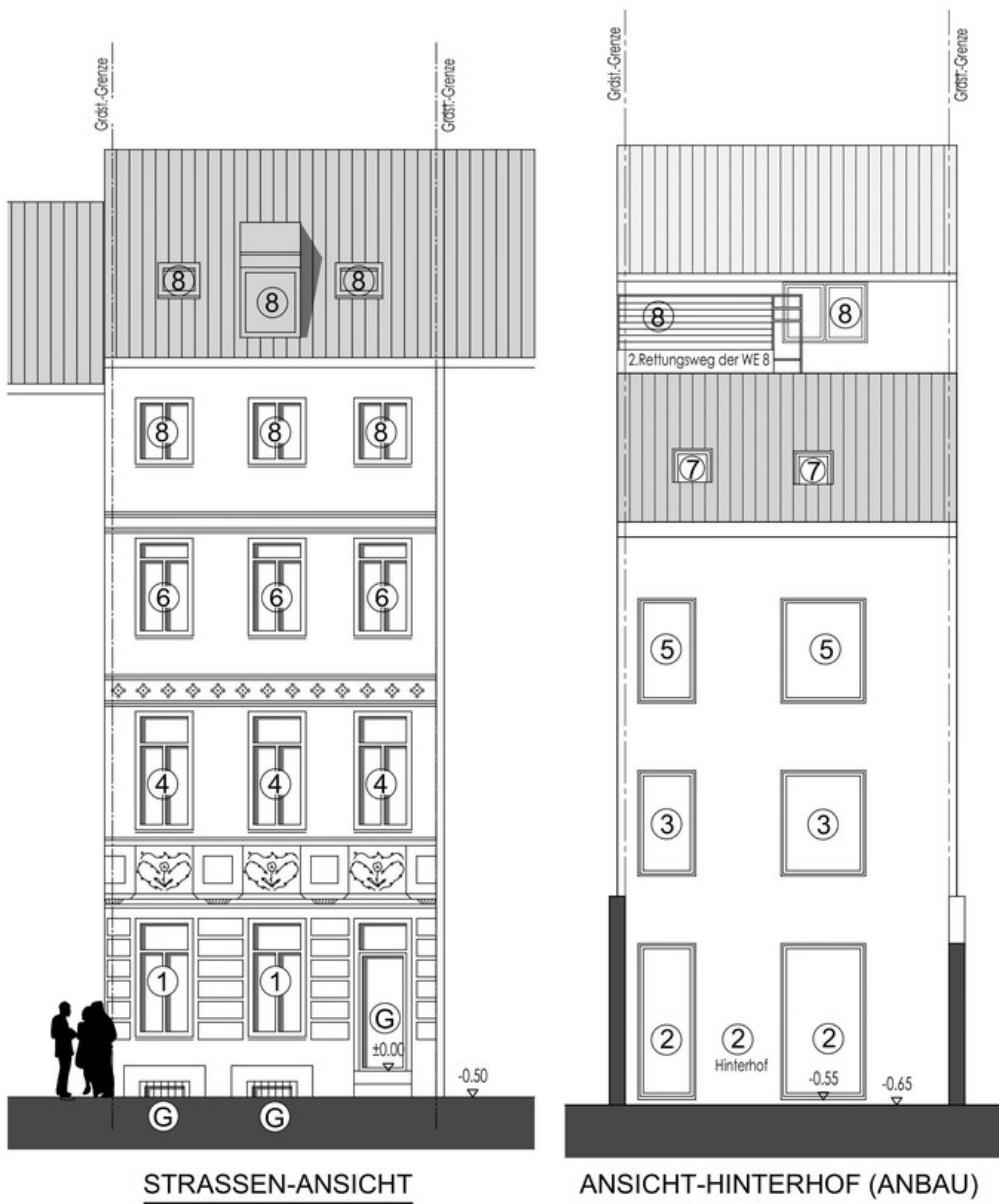
# Exposé - Galerie



Fassadenansicht

# Exposé - Grundrisse

## PLÄNE ZUR ABGESCHLOSSENHEITSBESCHEINIGUNG



gw-architekt Dipl.-Ing. Architekt G. Wüst AKNW  
Friedrichstrasse 16 52070 Aachen  
0241-938570-97 info@gw-architekt.de

Dipl.- Ing. H. Üstündag  
Architekt AKNW  
Gul-Knapp-Str. 17  
52080 Aachen  
Tel. : 0177-7853453



Projekt:  
Bestandsaufnahme - MFH mit 8 Wohneinheiten  
und Kellergeschoss

Bauherr:  
Herr Marc Sommer, Hahner Strasse 117, 52076 Aachen

Ort:  
Johanniterstrasse 13,  
Aachen

Zeichnung:  
Ansicht

Datum:  
09.05.2023

Maßstab:  
1 : 100

Ansicht

