

# Exposé

## Wohnung in Aachen

### Praktisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Aachen-Brand



Objekt-Nr. OM-458076

#### Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:  
S. Krasny

Marktstraße 1  
52078 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	80,25 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Nebenkosten	150 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Paare, junge Familien oder eine WG. Die helle und freundliche Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, der sowohl gemeinschaftliche als auch private Rückzugsbereiche ermöglicht.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Dank der zentralen Lage in Aachen-Brand sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Die gute Anbindung an die A44 macht die Wohnung zudem besonders attraktiv für Pendler.

Ein ideales Zuhause für alle, die eine geräumige, gut angebundene und vielseitig nutzbare Wohnung suchen!

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor einem Jahr renoviert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

## Sonstiges

Die Wohnung ist mit einer neuen und modernen Gastagenheizung ausgestattet. Ein entsprechender Gasvertrag ist durch den Mieter separat abzuschließen und in den Nebenkosten nicht enthalten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Marktstraße im Aachener Stadtteil Brand (52087) und bietet eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Paare, junge Familien oder eine Wohngemeinschaft.

Verkehrsanbindung:

Öffentlicher Nahverkehr: Die nahegelegene Bushaltestelle "Brand, Markt" ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien angefahren. Diese ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Aachener Innenstadt, zu Schulen, Kindergärten sowie in umliegende Stadtteile.

Autobahnanbindung: Die Autobahn A44 ist über die Anschlussstelle Aachen-Brand in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bestehen schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und in die Niederlande – ideal für Berufspendler.

Umgebung & Freizeitmöglichkeiten:

Brand bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Besonders attraktiv für Familien und Paare ist die Nähe zum Stadtpark Aachen-Brand, der sich hervorragend für Spaziergänge, Spielplatzbesuche oder sportliche Aktivitäten eignet. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten:

Die Wohnung eignet sich sowohl für Paare oder Familien, die ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz suchen, als auch für eine WG-Neugründung. Wer also eine geräumige Wohnung mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten sucht, wird hier fündig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

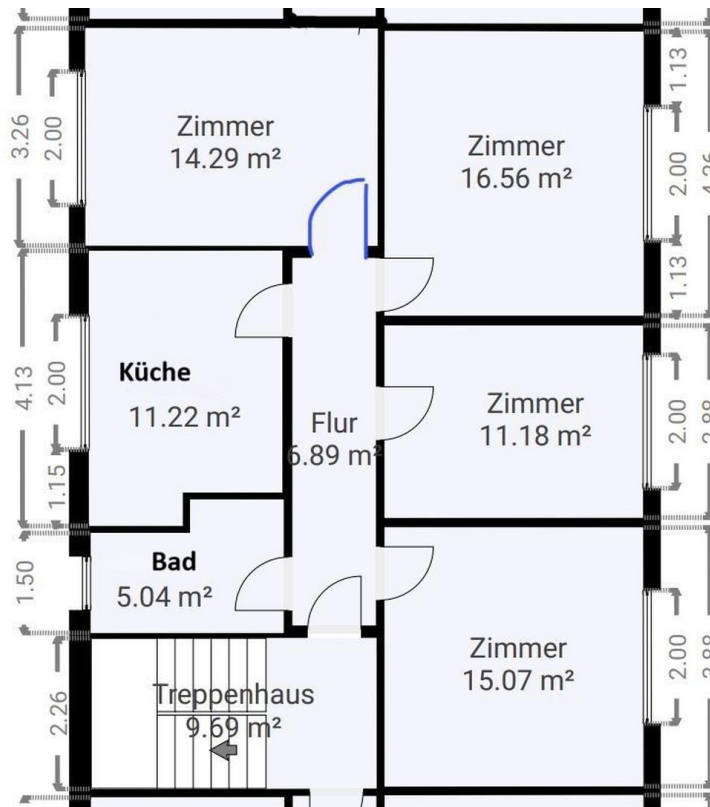


Küche

# Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



Grundriss