

Exposé

Wohnung in Aachen

Bezugsfreie Kernsanierte Eigentumswohnung



Objekt-Nr. OM-476981

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Navid Molaie

Adalbertsteinweg 204
52066 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1894	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig kernsanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche in zentraler Lage.

Die im 2. Obergeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch eine klare, funktionale Raumaufteilung und eine helle Wohnatmosphäre.

Die Wohnung bietet drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein großes Badezimmer und ein Gäste-WC und eine separate Küche.

Die Wohnung wurde dieses Jahr umfassend kernsaniert und technisch vollständig erneuert. Dabei wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Neue Elektroleitung
- Installation einer neuen FI-Schutzschalter-Schaltung (RCD) für die Elektroinstallation
- Neue Gasetagenheizung von Vaillant
- Neue Heizungs- und Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Fein verspachtelte Wandflächen mit Malervlies
- Vollständig neu ausgestattetes Badezimmer
- Vollständig neu ausgestattetes Gäste-WC

Die Wohnung befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Auch das Gemeinschaftseigentum wurde modernisiert:

- Erneuerter Hausflur
- Modernisierte Treppenanlage
- Neue Klingelanlage
- Neu gestaltete Wand- und Deckenflächen

Eine Wohnung für Eigennutzer, die Wert auf einen modernen Zustand, klare Strukturen und eine zentrale Lage legen.

Ausstattung

Ausstattung & Besonderheiten auf einen Blick

- Umfassend kernsanierte Eigentumswohnung (Modernisierung 2026)
- Neue Gasetagenheizung von Vaillant
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation
- Erneuerte Heizungs- und Wasserleitungen
- Neue Heizkörper
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Fein verspachtelte Wandflächen mit Malervlies

- Modern ausgestattetes, vollständig neu gestaltetes Badezimmer
- Modernisiertes Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Flur, Klingelanlage)
- Sofort bezugsfertig – kein Renovierungsaufwand

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Sonstiges

Die Wohnung ist perfekt für Eigennutzer geeignet, die eine hochwertig kernsanierte und sofort bezugsfertige große Wohnung in urbaner Lage suchen. Der technisch erneuerte Zustand ermöglichen einen direkten Einzug ohne zusätzlichen Renovierungsaufwand.

Die Wohnung eignet sich auch ideal für Eltern, die eine nachhaltige und wertstabile Wohnlösung für ihr studierendes Kind in Aachen erwerben möchten. Die zentrale Lage, die sehr gute Infrastruktur sowie die schnelle Anbindung an Innenstadt und Hochschulstandorte bieten optimale Voraussetzungen für Studierende. Statt laufender Mietzahlungen erfolgt hier eine Investition in eigenes Vermögen mit langfristigem Wertpotenzial.

Aufgrund der umfassenden Modernisierung und der gefragten Lage eignet sich die Immobilie zudem als langfristig stabile Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit.

Denkmalschutz bezieht sich nur auf die Aussenfassade. Für den neuen Eigentümer ergeben sich somit keine zusätzlichen Verpflichtungen; sondern lediglich steuerliche Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten.

Lage

Die Wohnung befindet sich am Adalbertsteinweg Kreuzung Oranienstrasse in einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage von Aachen.

Der Adalbertsteinweg verbindet urbanes Leben mit hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Aachener Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch die Autobahnanbindungen Richtung Köln, Düsseldorf und Belgien/Niederlande sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Lage eignet sich ideal für:

- Berufstätige
- Studierende
- Pendler
- Kapitalanleger (sehr gut vermietbare Wohnlage)

Durch die zentrale Position profitiert die Immobilie von einer konstant hohen Nachfrage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



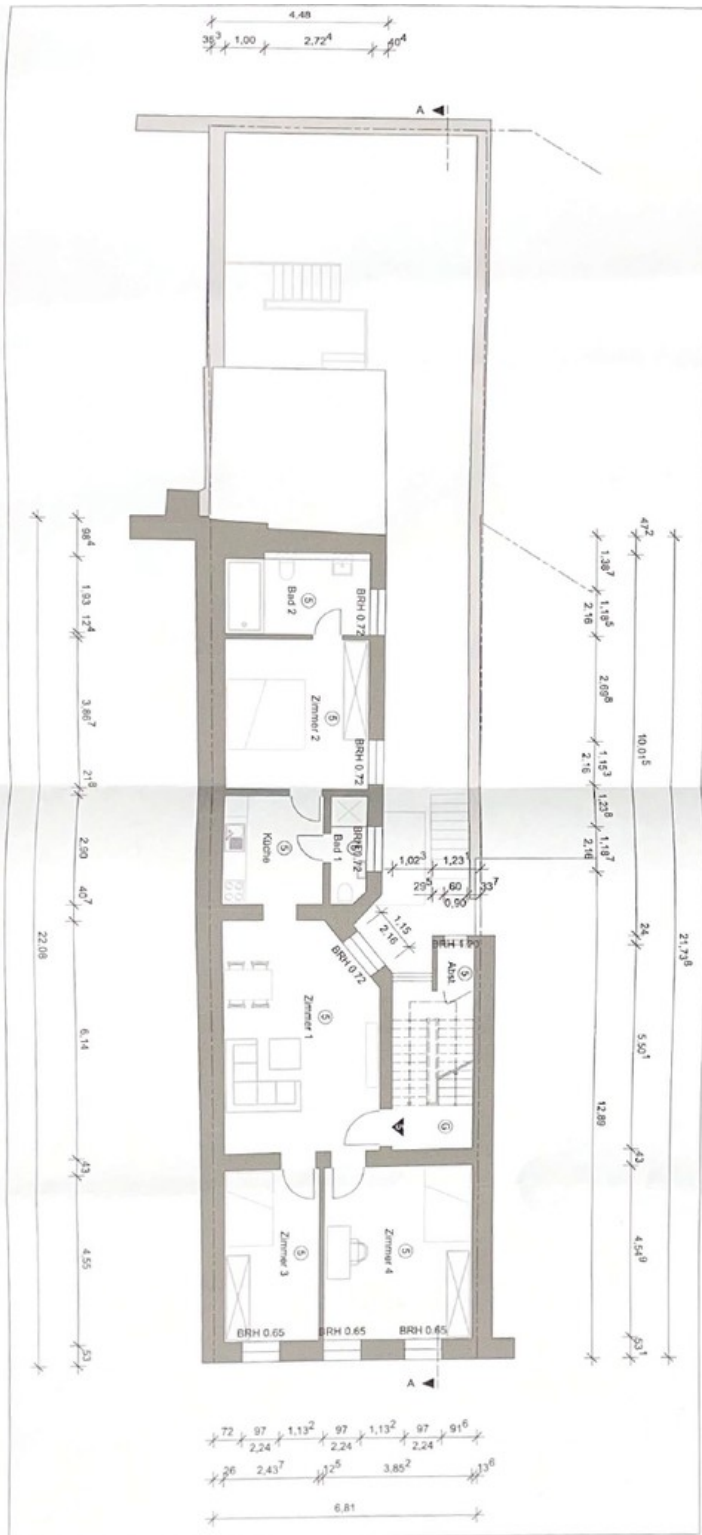
Schlafzimmer 3 / Büro

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Grundrisse



**Gehört zur
Abgeschlossenheitsbescheinigung**
VOM

30. Sept. 2025 1:39
Siegel Aachen
Fachbereich 05, 06, 07, 08
Im Auftr. des

ANMERKUNGEN

Diese Unterlagen werden auf Grundlage der durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Pläne erstellt.

Baumaßnahmen und keine Veränderungen. Korrigierende Änderungen können sein z.B. aus statischen, anpassenden, architektonischen oder anderen Anforderungen ergibt.

-GRUNDLAGEN IST DWG aus dem Projekt

Lageplanbaubereich

Sowas DWG von Herrn Dipl.-Ing. Rolf Steiner, Ofendach brennend Verleumdung, genannt

Eigener Straße 4, 57066 Aachen

FIELD
EKT
BDB AKNW

EFTELSTRASSE 28FON 0241-6 66 30
52068 AACHEN FAX 0241-9 03 91 89
also: offergeld@t-online.de

Gemarkungs Nr.: 054171 Aachen
Flur: 070

Fluoride 3572

LPH

4 - Bauantrag

1 : 100

11.09.2025

BAUVERFAHREN: *Antrag auf Abgrenzungswert*

ORT: Adalbertssteinweg 204

52069 Aachen

BAUHEFER,

Medline Publishing GmbH
Bismarckstrasse 63,
52066 Aachen

ARCHITEKT

Dipl.-Ing. (FH)
Alexander Offergeld
Eitelstrasse 28
52068 Aachen

PLAUSIBILITY: 2.0

PLAN NR.: 4 / 8