

KAUFPREIS
169.500 €

EIGENTUMSWOHNUNG · ESCHWEILER

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Balkon und Blick über die Dächer der Innenstadt

Grabenstraße 1 · 52249 Eschweiler · 3. Obergeschoss links

AUF EINEN BLICK

Die Wohnung

WOHNFLÄCHE	ZIMMER	ETAGE	VERFÜGBAR
ca. 61,74 m²	3	3. OG links	sofort

Diese Eigentumswohnung im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Grabenstraße verbindet zentrale Lage mit ruhigem Wohnen. Auf rund 62 Quadratmetern erwarten Sie drei Zimmer, eine Küche, ein Bad, eine Diele, einen Balkon an der Küche und eine großzügige Terrasse mit Aussicht über die Dächer der Innenstadt. Die Wohnung steht leer und ist sofort bezugsfertig.

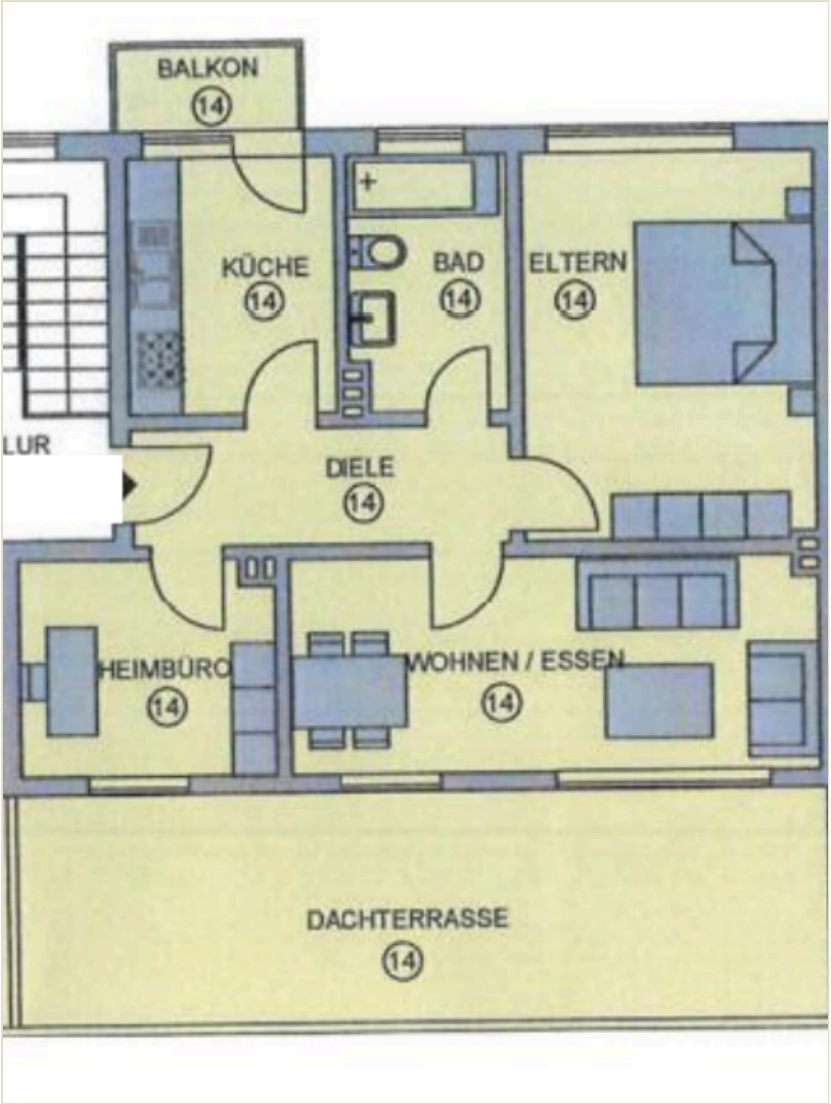
Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, aus der Küche auf den Balkon. Von der Diele aus erreichen Sie Küche, Bad und die Zimmer. Die Räume sind mit Laminat belegt. Das Bad ist gefliest und verfügt über eine Badewanne mit Brausearmatur.

Highlights

- Großzügige Terrasse und Balkon an der Küche
- Helle Räume mit Blick über die Dächer der Innenstadt
- Ruhige Einbahnstraße, zentrale Lage
- Privatverkauf ohne Käuferprovision, sofort beziehbar

GRUNDRISS

Die Aufteilung



Grundriss 3. OG, Wohnung 14 (schematisch, nicht maßstabsgetreu)

Diele	**zentral**
Küche	**mit Balkon**
Bad	**Wanne mit Brausearmatur**
Schlafzimmer	**„Eltern“ im Plan**
Wohn- und Essbereich	**mit Terrassentür**
Arbeitszimmer	**„Heimbüro“ im Plan**
Balkon	**an der Küche**
Terrasse	**Dachterrasse**

Der Grundriss zeigt eine durchdachte Raumaufteilung mit kurzen Wegen: Von der Diele erreichen Sie Küche und Bad, das Arbeitszimmer und den Wohn- und Essbereich. Der Wohn- und Essbereich führt auf die Terrasse (im Grundriss als Dachterrasse bezeichnet), die Küche auf den Balkon. Die Terrasse ist der Wohnung exklusiv zugeordnet.

RUNDGANG

Rundgang durch die Wohnung



Flur mit Zugang zu Küche, Bad und Zimmern



Küche mit Zugang zum Balkon



Arbeitszimmer

RUNDGANG

Die Wohnräume



Badezimmer mit Badewanne und Brausearmatur



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Schlafzimmer mit Blick auf den Kirchturm

AUSSENBEREICH & UMGEBUNG

Terrasse, Balkon und Lage



Terrasse vom Wohn- und Essbereich



Aussicht über die Dächer der Innenstadt

Die Grabenstraße ist eine ruhige Einbahnstraße. Hier wohnen Sie abseits des Durchgangsverkehrs und erreichen trotzdem schnell das Zentrum: Eine Einkaufsstraße ist in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Gute Parkmöglichkeiten in der Nähe runden die Lage ab. Rathaus, Amtsgericht und das St.-Antonius-Hospital liegen in der Nähe.

Ausstattung im Haus

- Baujahr des Gebäudes: 1956
- Kellerraum und Waschkeller im Gebäude
- Gas-Etagenheizung, 2025 erneuert; Heizungsanlage im Pachtmodell bei EWV seit Juni 2025
- Gute Parkmöglichkeiten in der Nähe

KONDITIONEN

Kosten & Verkauf

Laufende Kosten

Hausgeld (WEG-Vorschuss 2026)	160,00 € / Monat
Heizungspacht EWV (brutto)	101,78 € / Monat
Im Pachtpreis enthalten	Wartung, Reparatur, Schornsteinfeger
Vertragsbeginn	Juni 2025
Pachtlaufzeit	10 Jahre (bis 2035)
Preisanpassung	jährlich geprüft, ab 10 % Änderung

Pachtpreis brutto inkl. 19 % USt. Die Heizungspacht geht laut Pachtvertrag auf den Käufer über; der Übergang ist im notariellen Kaufvertrag zu regeln.

Verkauf

Kaufpreis	**169.500 €**
Verkauf	Privatverkauf, ohne Makler
Käuferprovision	entfällt
Mietkauf	möglich
Bezug	sofort

BESICHTIGUNG & RÜCKFRAGEN

wng.eschweiler@gmx.de

Besichtigungstermine nach Vereinbarung.

Alle Angaben nach bestem Wissen; sie beruhen auf Angaben des Eigentümers und ersetzen keine Prüfung durch den Käufer.