

Straße	
Hausnummer	
PLZ	52062
Ort	Aachen
Etage	EG
Wohnungsnummer   Einheit	7
KFZ-Stellplatz	54
Objektart	Wohnung
Objektyp	Terrassenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	2005
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	58,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	22.04.2034
Baujahr lt. Energieausweis	2005
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	B
Warmwasser enthalten	Ja
Ausstelldatum Energiepass	23.04.2024
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagezahl	3
Einheiten im Haus	30

Unterkellert	Ja
Fahrstuhl	Personenaufzug
Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper
Gäste WC	Ja
Terrasse	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Südost
Abstellraum	Ja
Fenster-Verglasung	2-fach-Verglasung
Wasch/Trockenraum	Ja
Fahrrad-Abstellplatz	Ja
TV (Kabel)	Ja
Rollladen	Ja
Videosprechanlage	Ja
eigene Verbrauchszähler (Heizung, Strom, Wasser)	Ja
Kellerraum zur Wohnung   Einheit	Ja
elektrisches Garagentor	Ja
verfügbar ab (Text)	01.03.2026
Haustiere	Nein
Verwaltung durch Eigentümer:in	Ja
Hausmeister-Service	Ja
Mietdauer (min)	2 Jahre
Kaltmiete	1.395,00 €
Nebenkosten	320,00 €
Warmmiete	1.715,00 €
Kaution	4.185,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja

## Beschreibung

Das exklusive und repräsentative Wohnensemble - welches im Jahr 2005 errichtet wurde - ist geprägt von einer tollen Grünfläche mit angelegtem Teich, zentral gelegen in der Aachener Innenstadt und fußläufig zum historischen Marktplatz. Zudem präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten und sehr gepflegten Zustand. Das Haus besteht aus drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, sowie einem Kellergeschoss in Verbindung mit einer großzügigen Tiefgarage. Das Treppenhaus ist mit einem Aufzug versehen. Alle Wohnungen verfügen entweder über einen Terrassen- oder Balkonbereich. Im Untergeschoss befindet sich ein Gemeinschaftsraum zur Unterbringung von Waschmaschinen und Trockengeräten. Allen Einheiten ist zudem ein Kellerraum und ein KFZ-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zugeordnet.

Die 3-Zimmer-Wohnung beeindruckt insbesondere durch Ihre Großzügigkeit und die damit verbundene Grundrissgestaltung, welche diverse Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der Flurbereich, welcher mit einem Abstellraum und mit einem Gäste-WC ausgestattet ist, bietet Zugang zum nach vorne gelegenen Teil der zwei Arbeits- Kinder- oder Schlafzimmer - eines der beiden Zimmer befindet sich in einem privaten Trakt und ist mit einem großzügigen Badezimmer versehen. Der gemeinschaftliche Teil besteht aus einem separatem Küchenbereich und einem angrenzenden Ess- und Wohnzimmer. Dieser Bereich - inklusive Terrassenzugang - stellt das Herzstück der Wohnung dar und lädt zum Wohlfühlen ein.

Der Einheit ist ein KFZ-Stellplatz (Tiefgarage) zugeordnet - die monatliche Miete beträgt 100,00 € und ist nicht in der angegebenen Warmmiete enthalten.

Die abgebildete Einbauküche (ohne Geräte) verbleibt in der Wohnung, diese wird aber nicht Bestandteil des Mietvertrages sein. Bei Bedarf ist es ebenfalls möglich, die Wohnung mit einer eigenen Küche auszustatten.