

Aachen

Ideale Kapitalanlage in direkter Nähe zur RWTH

???????? ??: 25027515t



???? ??: 134.500 EUR • ??: ca. 42 m² • ??: 1

??????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25027515t	???? ?????	134.500 EUR
????????	ca. 42 m²	????????	??????
??????	6	????????	Käuferprovision
??????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	1		MwSt.) des
????????			beurkundeten
????????	1		Kaufpreises
???? ?????????	1977	??????	??????
???? ?????????	1 x ?????????	??????	??????????????
	???? ?????????		??????, ???????

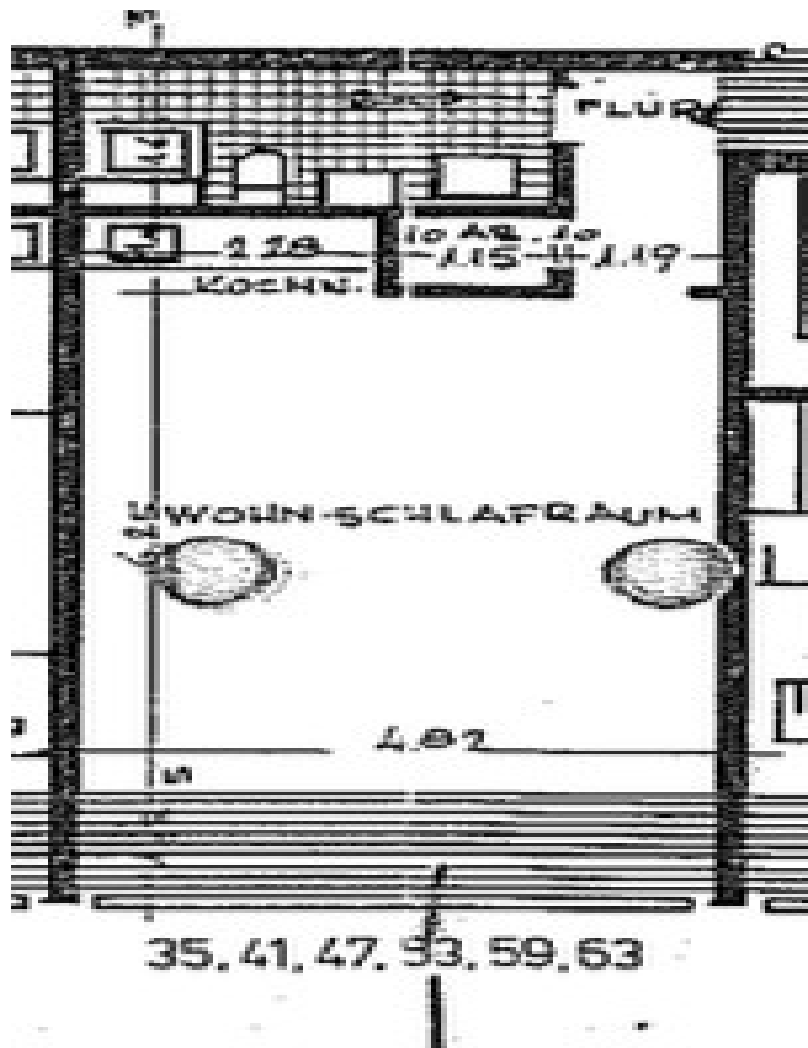
??????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	107.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.10.2028	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

???????? ??: 25027515t - 52072 Aachen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht eine gepflegte Einzimmerwohnung mit ca. 43m² Wohnfläche in unmittelbarer Nähe zur RWTH Aachen. Die 1977 errichtete Wohnung eignet sich ideal für Studenten, Singles oder Kapitalanleger, die Wert auf eine zentrale Lage und gute Vermietbarkeit legen. Der gut geschnittene Wohn-, Schlaf- und Essbereich bietet ein angenehmes Raumgefühl und wird durch große Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt. Die kompakte Küche ist funktional gestaltet, mit allen wichtigen Anschlüssen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die grundlegenden Elektrogeräte. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken und ein WC – praktisch und zweckmäßig. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine attraktive Lage: Die RWTH ist fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie der öffentliche Nahverkehr sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dadurch ist die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren äußerst interessant. Angesichts der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum im Umfeld der Universität bietet die Immobilie eine ausgezeichnete Vermietungsperspektive – eine solide Kapitalanlage in etablierter Lage mit stabilem Wertpotenzial. Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich – vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin.

??????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Lage in unmittelbarer Nähe zur RWTH Aachen. Die Umgebung ist geprägt von einer urbanen Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Universitätsgebäuden, Forschungseinrichtungen und Bibliotheken. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet – mehrere Buslinien verbinden den Standort schnell und unkompliziert mit der Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und studentischem Umfeld macht diese Wohngegend besonders attraktiv für Studenten, Singles und Kapitalanleger.

??????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ?????????: 25027515t - 52072 Aachen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com