

Aachen - Innenstadt

Nachhaltiges Wohninvestment in gefragter Innenstadtlage von Aachen

Objektnummer: 26027080z



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 284 m²

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26027080z
Wohnfläche	ca. 329 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Badezimmer	8
Baujahr	1956
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 329 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.11.2035
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	42.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Ein erster Eindruck

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Noppiusstraße, einer gefragten Wohnlage im Aachener Stadtgebiet. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1956 errichtet und im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2010 grundlegend aufgewertet.

Im Zuge dieser Maßnahmen erfolgten unter anderem die energetische Optimierung des Gebäudes, der Ausbau des Dachgeschosses, die Errichtung großzügiger Balkonanlagen sowie zahlreiche weitere bauliche Verbesserungen. Im Rahmen des Dachgeschossausbaus wurde zudem ein hochwertiges Zinkdach ausgeführt, das sowohl architektonisch als auch hinsichtlich seiner Langlebigkeit und Wartungsarmut höchsten Ansprüchen gerecht wird. Das Ergebnis ist ein zeitgemäßes Wohngebäude, das modernen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen Gebäudestruktur verbindet.

Die acht Wohneinheiten verteilen sich auf vier Vollgeschosse sowie das ausgebauten Dachgeschoss. Die Wohnungen verfügen über funktionale Grundrisse und sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an – von Singles über Berufspendler bis hin zu Studierenden und jungen Paaren. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal sind die in sämtlichen Wohnungen aufwendig und maßgefertigt eingebauten Einbauschränke, die den Wohnkomfort erhöhen und optimalen Stauraum bieten.

Drei zugehörige Stellplätze ergänzen das Angebot und erhöhen die Attraktivität der Immobilie zusätzlich. Aktuell sind hiervon zwei vermietet.

Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurde das Gebäude in wesentlichen Bereichen modernisiert und an heutige Wohn- und Energiestandards angepasst.

Zu den wesentlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- * umfassende Gebäudesanierung
- * Ausbau des Dachgeschosses mit hochwertiger Zinkdacheindeckung
- * Errichtung neuer Balkone
- * energetische Optimierung der Gebäudehülle
- * Modernisierung der technischen Gebäudeausstattung
- * Einsatz einer Wärmepumpe
- * Modernisierung der Fassadenbereiche
- * zeitgemäße Wohnungsgrundrisse
- * maßgefertigte Einbauschränke in sämtlichen Wohneinheiten

Durch die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, hochwertiger Bauausführung und kontinuierlicher Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zum Zeitpunkt der Vermarktung sind sechs Wohnungen vermietet. Zwei Wohnungen stehen aktuell zur Neuvermietung zur Verfügung und bieten dem Erwerber die Möglichkeit, den hochwertigen Zustand der Wohnungen persönlich in Augenschein zu nehmen sowie kurzfristig zusätzliche Mieteinnahmen zu marktgerechten Konditionen zu generieren.

Ergänzt wird das Objekt durch drei Stellplätze, von denen derzeit zwei vermietet sind.

Die zentrale Lage sowie die nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnraum in Aachen schaffen ausgezeichnete Voraussetzungen für eine dauerhaft stabile Vermietung.

Neben den bereits bestehenden Mieteinnahmen bietet die Immobilie weiteres Entwicklungspotenzial.

Insbesondere die beiden derzeit leerstehenden Wohnungen ermöglichen eine kurzfristige Neuvermietung zu marktgerechten Konditionen. Die hochwertige Ausstattung mit maßgefertigten Einbauschränken sowie die insgesamt langlebige und qualitätsvolle Bauausführung – unter anderem mit dem hochwertigen Zinkdach – stellen dabei zusätzliche Vermietungsargumente dar. Darüber hinaus eröffnet die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage am Standort perspektivisch weiteres Mietsteigerungspotenzial im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Für Investoren bietet sich damit die Gelegenheit, eine bereits etablierte, hochwertig modernisierte Wohnimmobilie mit zusätzlichem Ertragspotenzial und nachhaltiger Wertbeständigkeit zu erwerben.

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Ausstattung und Details

- * Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten
- * Zentrale Innenstadtlage in Aachen
- * Grundstück ca. 284 m²
- * Dachgeschossausbau und Balkonanbau im Rahmen der Kernsanierung
- * Energieeffiziente Wärmepumpentechnik
- * Acht Wohnungen mit attraktiven Grundrissen
- * Drei Stellplätze
- * langfristig vermietet
- * Zwei kurzfristig neu vermietbare Wohnungen
- * Nachhaltiges Mietsteigerungspotenzial
- * Hervorragende Vermietbarkeit durch Universitäts- und Hochschulstandort
- * Solide Bausubstanz und gepflegter Gesamtzustand

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in zentraler Wohnlage der Stadt Aachen und verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso bestehen hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz.

Der Standort profitiert insbesondere von der Nähe zur RWTH Aachen, der Fachhochschule Aachen sowie zum Universitätsklinikum. Diese Einrichtungen sorgen seit vielen Jahren für eine konstant hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum.

Aachen zählt zu den wirtschaftlich stärksten Städten Nordrhein-Westfalens und verfügt als international renommierter Hochschulstandort über eine außerordentlich stabile Bevölkerungsentwicklung sowie hervorragende Zukunftsperspektiven.

Objektnummer: 26027080z - 52062 Aachen - Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com