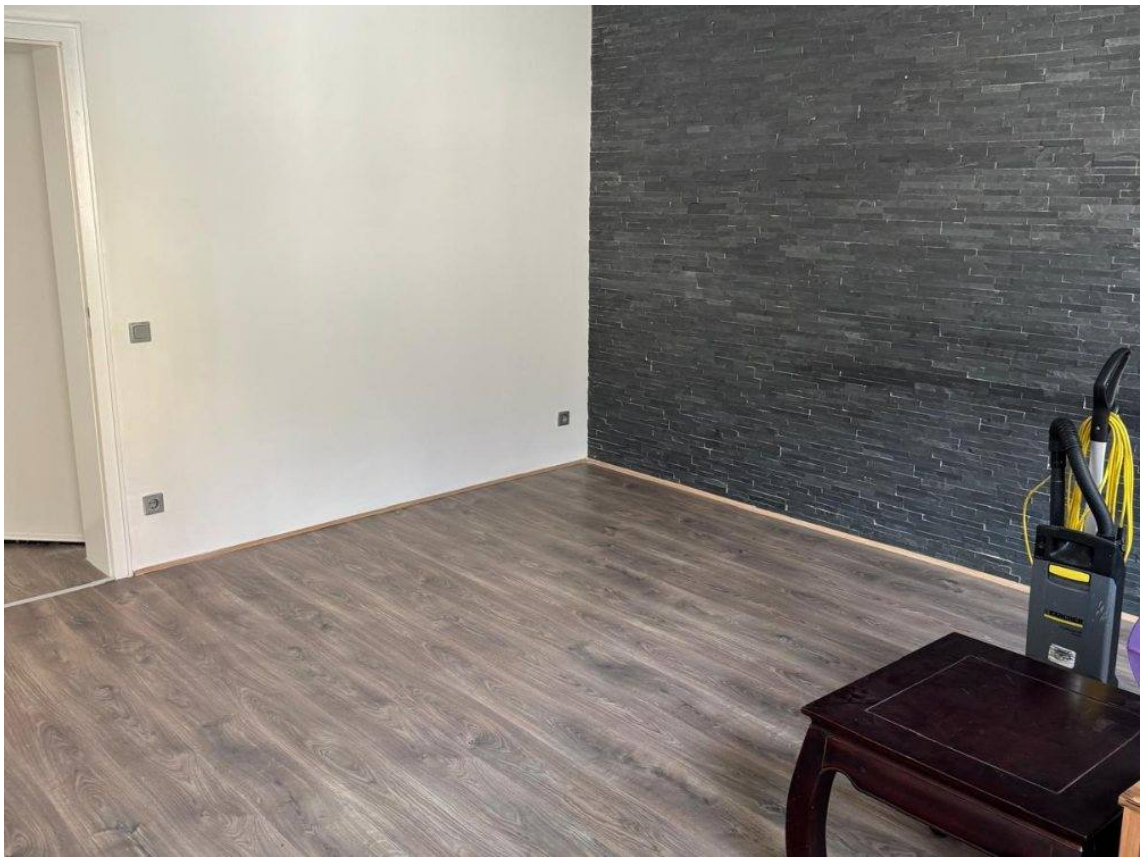
BRAUN
IMMOBILIEN

Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen
ab@braun-immo.eu · Geschäftsführer: Andreas Braun

E X P O S É

E T A G E N W O H N U N G

Frisch renovierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon



2 Zimmer · ca. 58 m² Wohnfläche

Nähe Frankenberger Viertel · 52068 Aachen

Kaltmiete 730 €

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss (links) eines Klinker-Altbaus in Aachen-Mitte, wenige Gehminuten vom beliebten Frankenberger Viertel entfernt. Sie wurde gerade vollständig renoviert und ist sofort bezugsfertig.

Hohe Altbaudecken, ein neuer Bodenbelag in Holzoptik, frisch gestrichene Wände und Decken sowie große Kunststofffenster sorgen für großzügige, helle Räume. Auf rund 58 m² verteilen sich ein Wohnzimmer mit ca. 21 m², ein Schlafzimmer mit ca. 14 m² und eine Küche mit Essplatz von ca. 14 m², von der aus Sie den Balkon zur ruhigen Hofseite betreten – mit Blick ins Grüne.

Das Bad ist großformatig gefliest, hat ein Fenster mit Tageslicht und ist mit gemauerter Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet. Geheizt wird mit Gas. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass Sie Ihre eigene Küche einbauen können.

Mietkosten im Überblick

Kaltmiete 730 €, Betriebskosten-Vorauszahlung 120 €, Heizkosten-Vorauszahlung 100 € – zusammen 950 € Gesamtmiete. Die Kaution beträgt zwei Kaltmieten (1.460 €). Für Mieter ist die Vermittlung provisionsfrei; die Maklerprovision trägt der Vermieter.

Eckdaten auf einen Blick

Objektart	Etagenwohnung im Klinker-Altbau
Lage	Aachen-Mitte, nahe Frankenberger Viertel
Wohnfläche	ca. 58 m²
Zimmer	2 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer)
Etage	2. Obergeschoss links
Balkon	zur ruhigen Hofseite
Heizung	Gasheizung
Einbauküche	nicht vorhanden – eigene Küche kann eingebaut werden
Betriebskosten	120 € Vorauszahlung monatlich
Heizkosten	100 € Vorauszahlung monatlich
Warmmiete	950 € monatlich
Kaution	1.460 € (zwei Kaltmieten)
Verfügbar	ab sofort
Kaltmiete	**730 €**

Raumaufteilung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss links. Alle Flächen sind gerundete Angaben.

Raum	Fläche	Anmerkung
Wohnzimmer	ca. 21 m²	hohe Altbaudecke, Boden in Holzoptik
Schlafzimmer	ca. 14 m²	ruhig gelegen
Küche mit Essplatz	ca. 14 m²	Zugang zum Balkon, ohne Einbauküche
Badezimmer	mit Fenster	gemauerte Dusche, WC, Waschtisch
Flur		Verteiler zu allen Räumen
Balkon		zur Hofseite mit Blick ins Grüne

Alle Flächen- und Maßangaben sind gerundet und erfolgen ohne Gewähr. Eine Wohnflächenberechnung nach WoFlV liegt nicht vor.

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Aachen-Mitte, in fußläufiger Nähe zum beliebten Frankenberger Viertel mit seinen Cafés, Restaurants und Geschäften. Der Kennedypark, der Bahnhof Rothe Erde und die Aachen Arkaden sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Innenstadt, Hauptbahnhof und die RWTH Aachen sind in kurzer Zeit zu erreichen – zu Fuß, mit dem Rad oder dem Bus. Die Anbindung an Autobahn und Regionalverkehr erfolgt über den Bahnhof Rothe Erde und die umliegenden Hauptstraßen.

Die Räume im Detail



Straßenansicht

Klinker-Altbau in Aachen-Mitte, wenige Gehminuten vom Frankenberger Viertel.



Wohnzimmer

Rund 21 m² mit dunkler Akzentwand, hoher Altbaudecke und neuem Boden in Holzoptik.



Zimmer zur Fensterseite

Heller Raum mit großem Kunststofffenster und frisch gestrichenen Wänden.



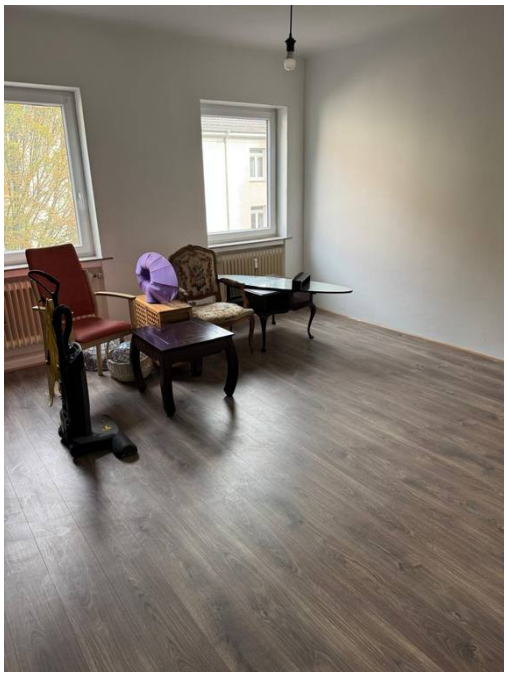
Küche mit Balkonzugang

Küchenbereich mit Fenstertür zum Balkon – eine eigene Einbauküche kann eingebracht werden.



Schlafzimmer

Rund 14 m² mit Fenster und Heizkörper, ruhig gelegen.



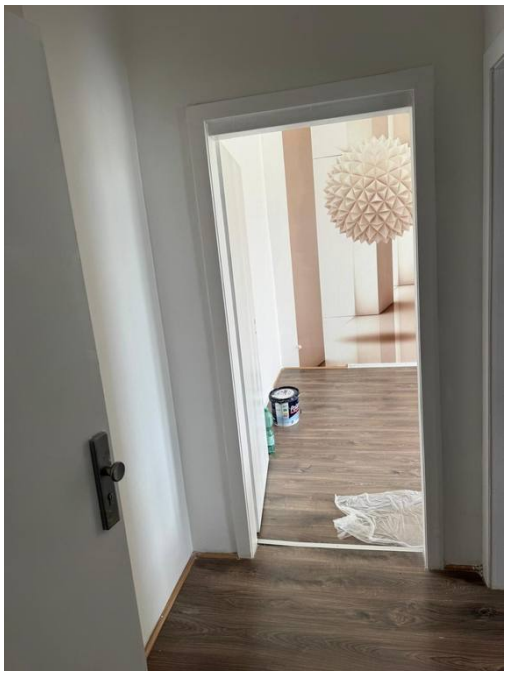
Zimmer mit zwei Fenstern

Heller Raum nach der Renovierung, Boden in Holzoptik.



Zimmerdurchgang

Blick vom Wohnbereich in den angrenzenden Raum.



Flur

Verteiler zu allen Räumen der Wohnung.



Badezimmer

Großformatig gefliest, mit Waschtisch und Unterschrank.



Dusche und WC

Gemauerte Dusche mit Tageslicht, WC und Fenster.



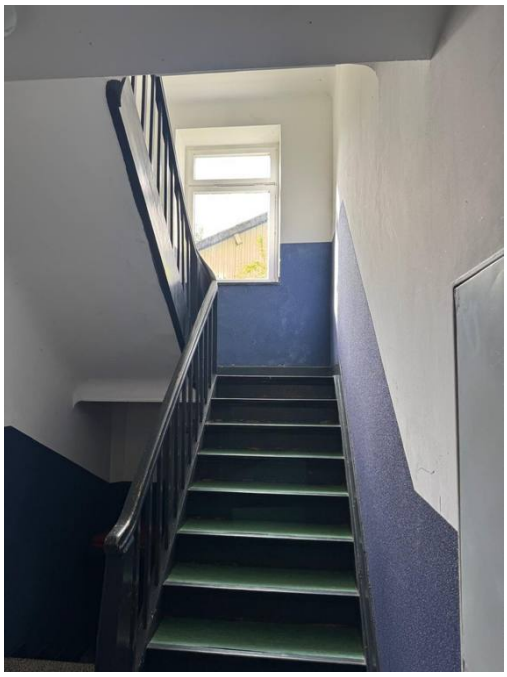
Balkon

Balkon zur ruhigen Hofseite mit Blick ins Grüne.



Ausblick vom Balkon

Blick über die begrünte Hofseite.



Treppenhaus

Zugang zur Wohnung im zweiten Obergeschoss links.

Kontakt

Anbieter: Braun Immobilien GmbH · Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen

Telefon: +49 2405 40815-0 · Telefax: +49 2405 40815-25 · E-Mail: ab@braun-immo.eu

Ansprechpartner: Andreas Braun

Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. dessen Bevollmächtigten sowie auf Unterlagen der Bauakte und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind gerundet und stellen keine Wohnflächenberechnung nach WoFlV dar. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten.