GASPAR
IMMOBILIENBERATUNG
Weil es Ihre Immobilie WERT ist!

# EXPOSÉ

# Maisonette-Wohnung mit Garten, Terrasse und Tiefgaragenstellplatz in Aachen-Kornelimünster









## ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung
Adresse: 52076 Aachen
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 104,40 m²
Nebenkosten (ca.): 400,- €
Warmmiete (ca.): 1.550,- €
Anzahl Etagen: 2
Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete**
**€ 1.150,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Gaspar Immobilienberatung**
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau ° Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

# Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274



**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Maisonettewohnung |
| Adresse | 52076 Aachen, Steinkaulplatz 16 |
| Baujahr | 1998 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 104,40 m² |
| Kaltmiete | 1.150,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 400,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 1.550,- € |
| Kaution | 3.450,- € |
| Anzahl Etagen | 2 |
| Aufzug | Personenaufzug |
| Balkon | ja |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| Tiefgarage | Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 122 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis gültig bis | 15.10.2028 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 1998 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Gartenfläche (ca.) | 41,95 m² |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| WC | 1 |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Heizung | Zentralheizung |
| Ausstattung | STANDARD |
| Abstellraum | ja |
| Gäste-WC | ja |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | sofort |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274



## Objektbeschreibung:

Zur Vermietung steht eine großzügige Maisonette-Wohnung mit rund 104 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus (Baujahr 1998) im historischen Ortskern von Aachen-Kornelimünster. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, die durch eine offene Wendeltreppe aus Holz und Stahl miteinander verbunden sind - ein echter Hingucker.

Obere Ebene: offen und hell
Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich: Küche, Ess- und Wohnzimmer gehen fließend ineinander über und bilden mit der Wendeltreppe einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum. Über eine breite Fensterfront mit Terrassentüren gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und in den eigenen Garten mit Holzdeck und Gartenhaus - ein geschützter, grüner Rückzugsort mitten im Ort. Der Küchenbereich im Wohnraum ist mit allen Anschlüssen vorbereitet - hier können Sie Ihre eigene Küche einbauen. Die frühere separate Küche wurde zu einem zusätzlichen Zimmer umgebaut, das sich zum Beispiel als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Außerdem liegen auf dieser Ebene ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum.

Untere Ebene: Schlafen und Bad
Über die Wendeltreppe erreichen Sie die untere Ebene mit Laminatboden. Hier befinden sich das Schlafzimmer mit Bodentiefen Fenster und einem großem Einbauschrank (Schiebetüren). Außerdem befindet sich dort das geräumige Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und Handtuchheizkörper.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerraum. Besonders praktisch: Über den ruhigen Fußweg hinter dem Haus gelangen Sie durch das Gartentor direkt in Ihren Garten und in die Wohnung.

## Ausstattung:

o Maisonette über zwei Ebenen mit offener Wendeltreppe
o Offener Wohn-/Ess-/Küchenbereich mit Fensterfront und Terrassentüren
o Eigener Garten mit überdachter Terrasse, Holzdeck und Gartenhaus
o Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und Handtuchheizkörper
o Gäste-WC und Abstellraum
o Schlafzimmer mit großem Einbauschrank
o Fliesen im Wohnbereich, Laminat auf der unteren Ebene
o Küchenanschlüsse vorhanden (Küche kann eingebaut werden)
o Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum
o Gas-Zentralheizung, Baujahr 1998
- Fahrstuhl zur Wohnungsetage
o Zweiter Zugang über den Fußweg hinter dem Haus (Gartentor)

## Lagebeschreibung:

Kornelimünster ist einer der schönsten Stadtteile Aachens: Der historische Ortskern mit seinen Natursteinhäusern, der Benediktinerabtei und der Propsteikirche steht unter Denkmalschutz und liegt nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt. Die Inde fließt direkt durch den Ort, und der Fußweg hinter dem Haus führt im Grünen Richtung Ortskern und Indetal - ideal für Spaziergänge direkt vor der Haustür.

Bäcker, Metzger, Apotheke, Cafés und Restaurants finden Sie im Ort, einen Supermarkt in wenigen Minuten. Kindergarten und Grundschule sind vorhanden, weiterführende Schulen im Aachener Stadtgebiet gut erreichbar. Die Buslinien nach Aachen und Stolberg halten im Ort; mit dem Auto sind Sie über die B258 in rund 15 bis 20 Minuten in der Aachener Innenstadt, die A44 ist schnell erreichbar. Die Vennbahn-Radroute und die Eifel beginnen praktisch vor der Tür.

## Sonstiges:

o Vermietung nur an Berufstätige und Rentner.
o Haustiere sind nicht erlaubt.
o Verfügbar ab sofort
o Kaution: 3 Nettokaltmieten
o Nebenkosten: ca. 314 EUR monatlich inkl. Heizung (Vorauszahlung)
o Tiefgaragenstellplatz und Kellerraum gehören zur Wohnung
o Energieausweis: Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D, Energieträger Gas, Baujahr 1998, gültig bis 15.10.2028
o Besichtigungstermine vergeben wir nach Eingang Ihrer Anfrage per E-Mail. Bitte nennen Sie uns dabei kurz Ihre Kontaktdaten.

## Objektbilder:



Zuweg

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

## Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274





Eingangsbereich



Gäste-WC



Zimmer



Gäste-WC - Waschbecken



Weiterer Raum (gefliest)



Abstellraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274





Wohnbereich



Wendetreppe



Wohnbereich



Terrasse



Wohnbereich Küche



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

## Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274





Garten - Blick zur Wohnung



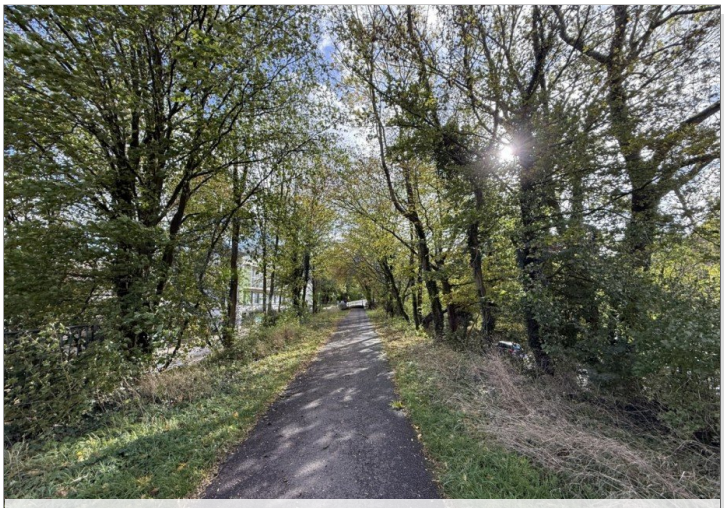
Wendeltreppe zu EG



Weg hinter dem Haus (Zugang über Gartentor)



Badezimmer mit Badewanne und Dusche



Grüner Weg hinter dem Haus



Badewanne und Handtuchheizkörper

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Gaspar Immobilienberatung
Brigidastraße 15 ° 52372 Kreuzau
Tel.: 02421-9593640
mail@gaspar-immo.de ° www.gaspar-immobilienberatung.de

## Eckdaten



> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274



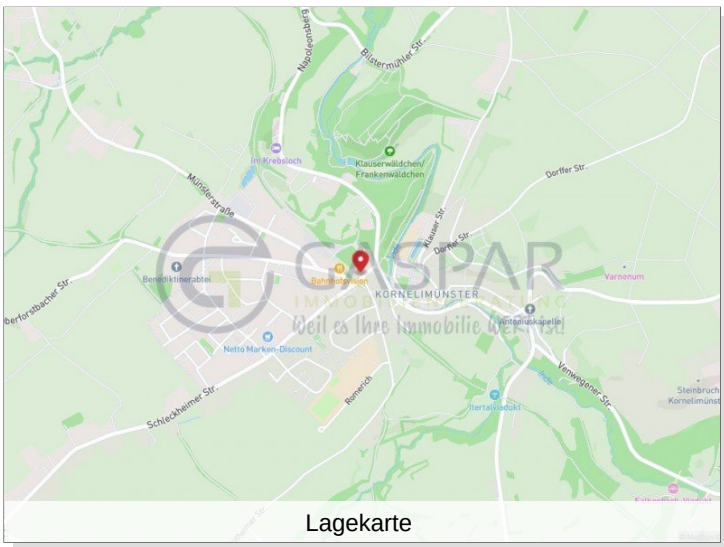
Schlafzimmer mit Einbauschrank




Hinweis: Bitte auch den Spam-Ordner prüfen



Schlafzimmer



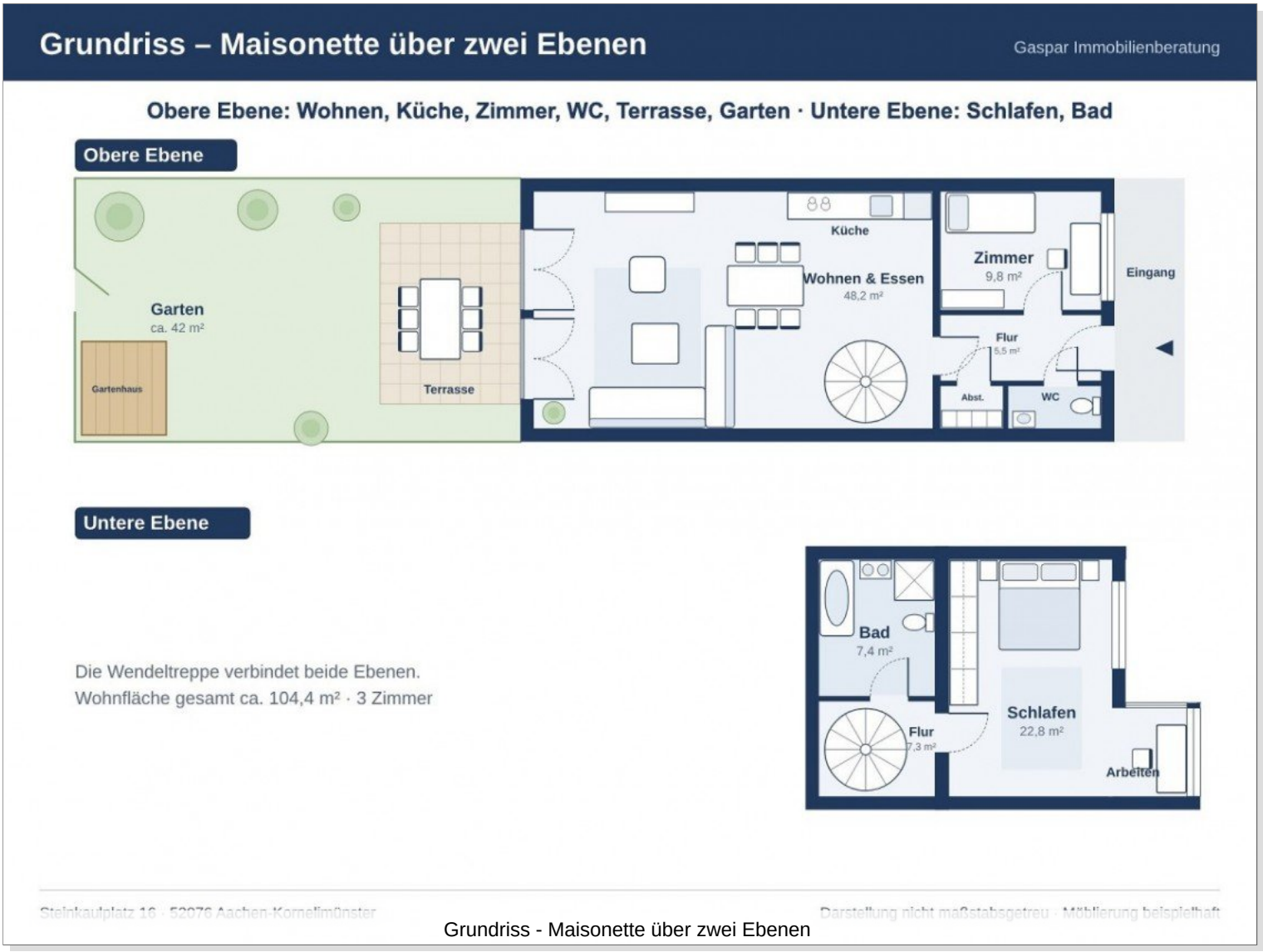

Lagekarte

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274





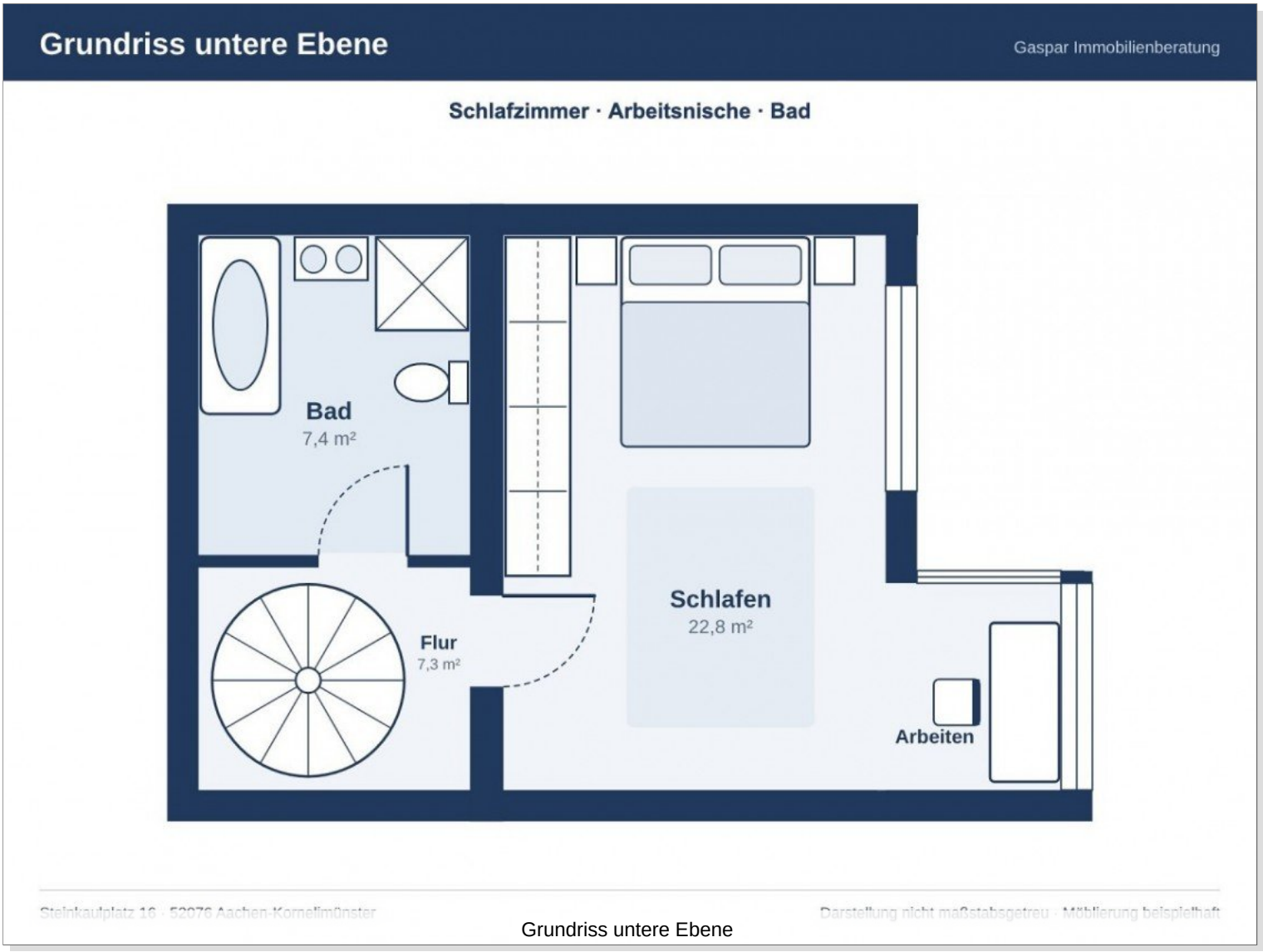

Grundriss - Maisonette über zwei Ebenen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten



> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274



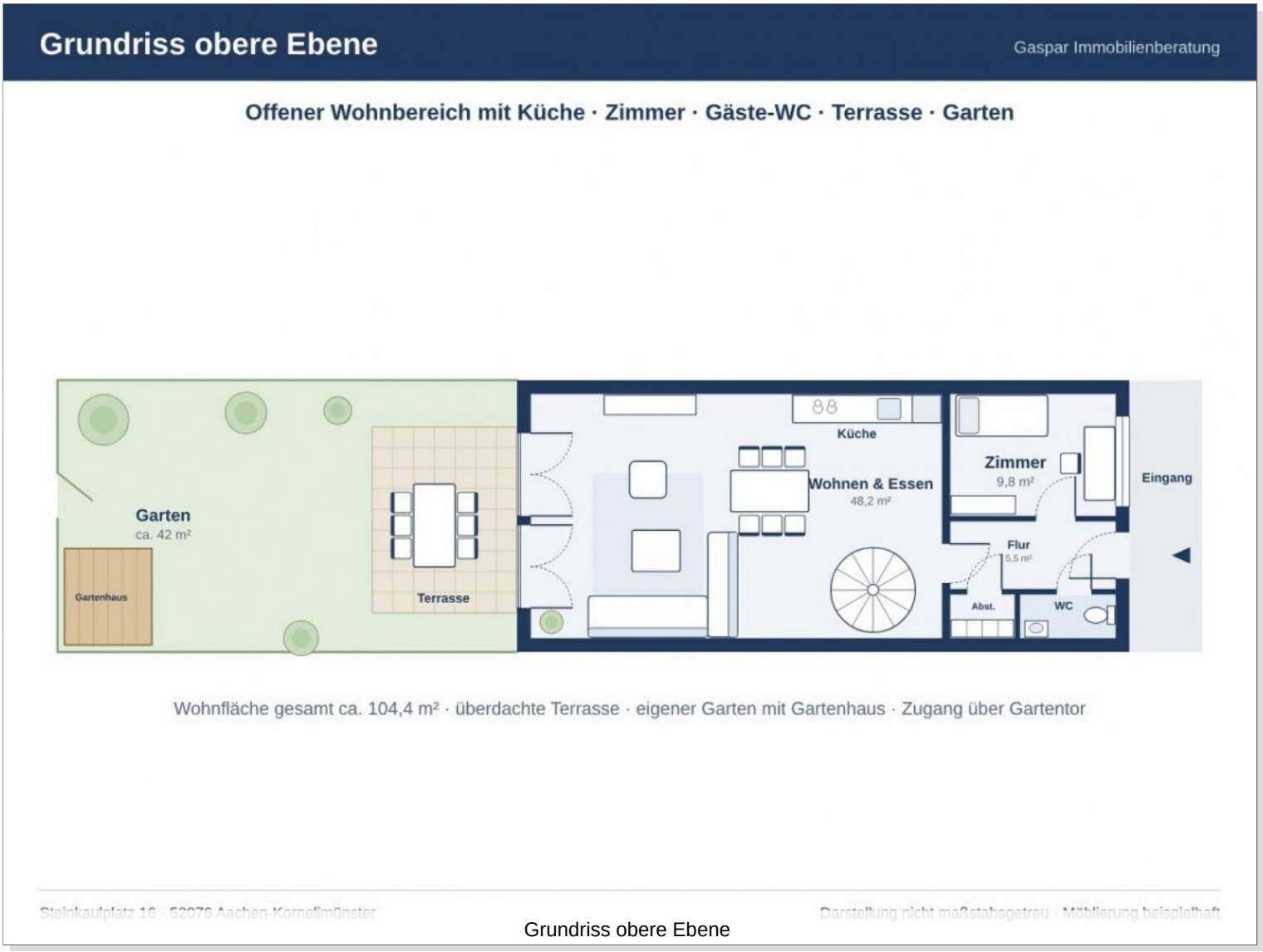

Grundriss untere Ebene

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten



> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274




Grundriss obere Ebene

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Aachen
> 3 Zimmer
> 104,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-274



**Ansprechpartner:**




**Frau Kristin Gaspar**

**Telefon:** +49 2421 9593640
**E-Mail:** anfragen@gaspar-immo.de

anfragen@gaspar-immo.de


**Firmendaten:**


**Gaspar Immobilienberatung**
Brigidastraße 15
52372 Kreuzau

Tel.: +49 (0) 2421 / 95 93 640
E-Mail: mail@gaspar-immobilienberatung.de
Internet: www.gaspar-immobilienberatung.de

Inhaberin:
Kristin Gaspar

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 462572493

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt der Stadt Düren.

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Gemeinde Kreuzau, Bahnhofstraße 7. , 52372 Kreuzau, Tel.: +49 (0) 2422 / 5070


**Ihre Notizen:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026