Aachen – Laurensberg

# Wohnen in bester Lage: Großzügiges Einfamilienhaus mit Pool im Laurensberg, Aachen

***Objektnummer: 25027210j***

**KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m$^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 949 m$^2$**

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**


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

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25027210j |
| Wohnfläche | ca. 207 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1973 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.095.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1991 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 149 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 09.07.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 178.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 207 m² und einem Grundstück von etwa 949 m² viel Freiraum für Ihre individuellen Wohnansprüche.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage. Das freistehende Haus zeichnet sich durch eine variable Raumaufteilung aus, die insgesamt sieben Zimmer umfasst. Fünf davon sind derzeit als Schlafzimmer angelegt – ideal für größere Familien, flexible Homeoffice-Lösungen oder Gästezimmer. Zwei geräumige Badezimmer bieten ausreichend Komfort für den Alltag. Ein offener Kamin im Wohnbereich sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre und unterstreicht den einladenden Charakter der Immobilie.

Die großzügigen Räumlichkeiten verteilen sich auf zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchflutetes, offene gestaltetes Wohnzimmer mit Ausblick in den weitläufigen Garten. Ein Essbereich schließt sich harmonisch an die Küche an, die durch die Größe und Anordnung vielfältige Möglichkeiten zur zeitgemäßen Umgestaltung bietet. Sowohl das Wohn- als auch das Esszimmer haben direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Der Außenbereich besticht durch einen gepflegten Garten, der mit einem Pool und ausreichend Fläche für Freizeit und Erholung punktet. Ob Sommerfeste, entspannte Nachmittage am Wasser oder private Rückzugsorte – hier entstehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung, wodurch auch größeren Haushalten und Besuchern genügend Parkflächen geboten werden.

Die bestehende, gehobene Ausstattung bildet eine gute Basis für individuelle Modernisierungen. Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands sind Anpassungen und gestalterische Veränderungen nach eigenem Geschmack realisierbar – ideal, um persönliche Wohnideen zu verwirklichen.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie, die durch großzügige Flächen, variable Raumaufteilung und hochwertige Grundausstattung überzeugt. Der Pool im Garten, die Doppelgarage sowie die ruhige und dennoch zentrale Wohnlage stellen weitere Pluspunkte dieser besonderen Immobilie dar.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielseitigen Möglichkeiten vor Ort überzeugen und planen Sie Ihren nächsten Schritt in ein sicheres und komfortables Zuhause. Wir freuen uns, Ihnen dieses Angebot näher vorzustellen und stehen für Rückfragen oder Terminvereinbarungen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Ausstattung und Details

- Doppelgarage mit zwei Außenstellplätzen
- ruhige und begehrte Wohnlage
- Traumhafter Garten mit Pool
- Variable Raumaufteilung
- großzügige Räumlichkeiten

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Alles zum Standort

Dieses Anwesen befindet sich in absoluter Top Lage von Aachen Laurensberg in einer ruhigen verkehrsberuhigten Anwohner Stichstraße.

Der Stadtteil Aachen-Laurensberg liegt ungefähr drei Kilometer nördlich von Aachen mit direkter Nähe zum Uniklinikum und den Hochschulinstituten der RWTH. Als Glanzstück des historischen Ortskerns gilt das von einer prächtigen Parkanlage umgebene Schloss Rahe, welches aktuell als Business-Center und Veranstaltungszentrum dient. Mit den Autobahnanbindungen in Richtung Belgien, den Niederlanden, Köln und Düsseldorf auf der einen, Stadtparks, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten auf der anderen Seite, ist diese Lage, gerade bei Familien oder anspruchsvollen Paare sehr gefragt.

Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**Objektnummer: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg**

# 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