

Aachen - Laurensberg

# Großzügiger Bungalow mit Indoorpool in Top-Lage von Laurensberg

Objektnummer: 25027520A



KAUFPREIS: 755.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.003 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg**

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

Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027520A	Kaufpreis	755.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	1995
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 446 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Baujahr	1972		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	279.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972

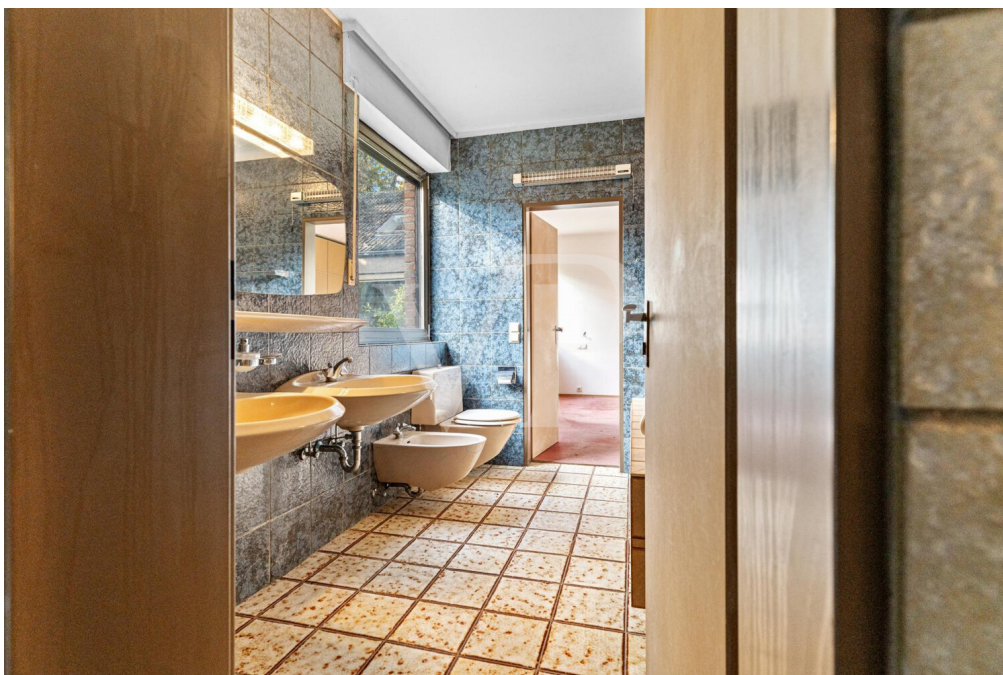
Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

## Die Immobilie



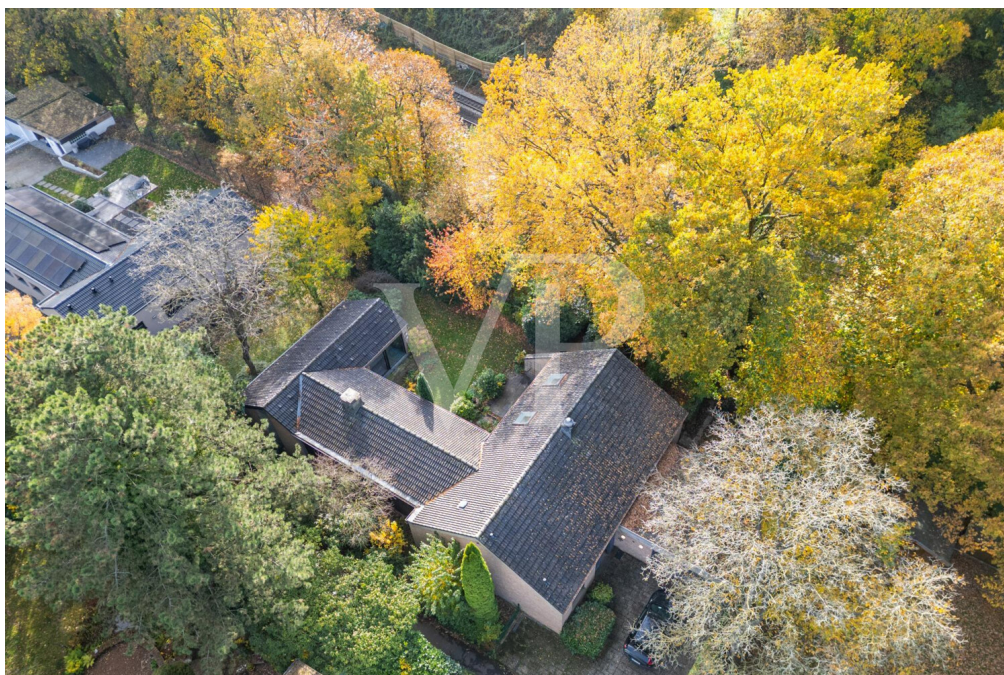
Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, der Ruhe, Großzügigkeit und Privatsphäre harmonisch vereint. Dieser freistehende Bungalow aus dem Jahr 1972 befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstichstraße im begehrten Aachener Stadtteil Laurensberg und überzeugt durch seine geschützte, nicht einsehbare Lage sowie ein herausragend großzügiges Grundstück von etwa 1.004 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 183 m<sup>2</sup> bietet das Objekt komfortables Wohnen auf einer Ebene und verbindet den charaktvollen Charme des klassischen Bungalowstils mit außergewöhnlichem Raumangebot.

Helle Wohnbereiche mit großen Fensterfronten eröffnen einen weiten Blick in den gepflegten Garten und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Die Terrasse lädt zu sonnigen Frühstücksmomenten und entspannten Abendstunden im Grünen ein. Der durchdachte Grundriss umfasst sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie eine lichtdurchflutete Galerie, die sich ideal als Arbeits- oder Lesebereich eignet und besondere Wohnqualität vermittelt.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist der im Erdgeschoss integrierte Indoorpool mit angrenzender Sauna – ein Ausstattungsmerkmal, das sowohl Charme als auch Entwicklungspotenzial bietet. Im Untergeschoss ergänzen ein gemütliches Kaminzimmer, zwei Gästezimmer, eine Waschküche sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum das attraktive Raumangebot.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet Ihnen die seltene Möglichkeit, ein Anwesen dieser Kategorie ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen zu modernisieren. Die solide Substanz sowie die zuletzt umfangreichere Modernisierung im Jahr 1995 bilden eine gute Basis, um zeitgemäße Wohn- und Energiekonzepte umzusetzen und ein einzigartiges Zuhause von dauerhafter Wertbeständigkeit zu schaffen.

Die Lage gehört zu den bevorzugtesten Wohnadressen in Laurensberg. Sie steht für naturnahes, ruhiges und niveauvolles Wohnen bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe. Die Innenstadt, das Uniklinikum und die RWTH Aachen sind schnell erreichbar, ebenso wie die Autobahnanschlüsse Richtung Maastricht, Köln und Lüttich – ideal für alle, die Ruhe schätzen, aber auf Flexibilität nicht verzichten möchten.

Dieses Anwesen vereint Charakter, Großzügigkeit und Zukunftspotenzial. Es richtet sich an

**anspruchsvolle Interessenten, die ein besonderes Zuhause suchen und Freude daran haben, einen eigenen Wohnraum zu verwirklichen. Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Bungalows und lassen Sie sich von seiner Atmosphäre inspirieren.**

**Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg**

## **Ausstattung und Details**

**Wohnfläche ca. 183 m<sup>2</sup>**

**Grundstück ca. 1004 m<sup>2</sup>**

**Zimmer 6**

**Galerie**

**Badezimmer 3**

**Gäste WC**

**Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus**

**Stellplätze 3**

**Schwimmbad und Sauna**

**offener Kamin**

**Sackgasse**

**Garten nicht einsehbarer**

**Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in einer schönen, ruhigen Wohnsiedlung, umgeben von zahlreichen Einfamilienhäusern und gepflegten Grundstücken. Diese angenehme Nachbarschaft bietet ein harmonisches Wohnumfeld mit viel Privatsphäre und hoher Lebensqualität.

Der Stadtteil Aachen-Laurensberg liegt rund drei Kilometer nördlich des Aachener Stadtzentrums und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region. Die Nähe zum Uniklinikum sowie zu den Hochschulen der RWTH Aachen macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Akademiker.

Als Wahrzeichen des historischen Ortskerns gilt das eindrucksvolle Schloss Rahe, umgeben von einer weitläufigen Parkanlage. Heute dient es als Business-Center und Veranstaltungsort und verleiht dem Stadtteil einen besonderen kulturellen Charme. Laurensberg überzeugt zudem durch eine hervorragende Verkehrsanbindung – die Autobahnen in Richtung Belgien, Niederlande, Köln und Düsseldorf sind schnell erreichbar. Gleichzeitig bietet der Stadtteil eine hohe Lebensqualität mit Parkanlagen, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und einer grünen, familienfreundlichen Umgebung.

Im Dreiländereck gelegen, verbindet Aachen auf einzigartige Weise Tradition und Innovation. Die historische Altstadt mit dem zum UNESCO-Welterbe gehörenden Aachener Dom prägt das Stadtbild ebenso wie die international anerkannte Technische Hochschule RWTH. Als westlichste Großstadt Deutschlands ist Aachen nicht nur für das berühmte CHIO-Reitturnier, sondern auch für seine wirtschaftliche Dynamik und hohe Lebensqualität bekannt.

**Objektnummer: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 279.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Objektnummer: 25027520A - 52072 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](mailto:aachen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**