

Aachen – Laurensberg

## Living in a prime location: Spacious detached house with pool in Laurensberg, Aachen

Property ID: 25027210j



PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 949 m<sup>2</sup>

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25027210j                             |
| Living Space         | ca. 207 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 5                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1973                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.095.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1991                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 149 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 178.20 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 09.07.2035      | Energy efficiency class                              | F                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1973                      |

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## The property



Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## The property



Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## A first impression

Welcome to a rare opportunity: This detached house, built in 1973, offers ample space for your individual living needs with a generous living area of approximately 207 m<sup>2</sup> and a plot of around 949 m<sup>2</sup>. The property is situated in a quiet and sought-after residential area. The house features a flexible floor plan comprising a total of seven rooms. Five of these are currently configured as bedrooms – ideal for larger families, flexible home office solutions, or guest rooms. Two spacious bathrooms provide ample comfort for everyday life. An open fireplace in the living area creates a cozy atmosphere on cooler days and underscores the inviting character of the property. The generous living space is spread over two floors. On the ground floor, you will find a light-filled, open-plan living room with views of the expansive garden. A dining area flows seamlessly from the kitchen, which, thanks to its size and layout, offers numerous possibilities for modernization. Both the living and dining rooms have direct access to the terrace and garden. The exterior boasts a well-maintained garden, complete with a pool and ample space for leisure and relaxation. Whether for summer parties, relaxing afternoons by the water, or private retreats – this space offers a variety of possibilities. A double garage and two additional outdoor parking spaces provide sufficient parking for larger households and visitors. The existing, high-quality features provide a solid foundation for individual modernizations. Due to the property's current condition, modifications and design changes to suit your personal taste are possible – ideal for realizing your own living vision. Overall, this property impresses with its generous living space, flexible layout, and high-quality standard features. The pool in the garden, the double garage, and the quiet yet central location are further advantages of this exceptional property. Let us convince you of the diverse possibilities during a personal viewing and plan your next step towards a secure and comfortable home. We look forward to presenting this offer to you in more detail and are happy to answer any questions or schedule an appointment.

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## Details of amenities

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

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## All about the location

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.

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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