

Aachen - Laurensberg

Großzügiger Bungalow mit Indoorpool in Top-Lage von Laurensberg

Número de propiedad: 25027520A



PRECIO DE COMPRA: 755.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.003 m²

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

De un vistazo

Número de propiedad	25027520A	Precio de compra	755.000 EUR
Superficie habitable	ca. 182 m ²	Casa	Bungalow
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	1995
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 446 m ²
Año de construcción	1972	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	279.10 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.07.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

La propiedad



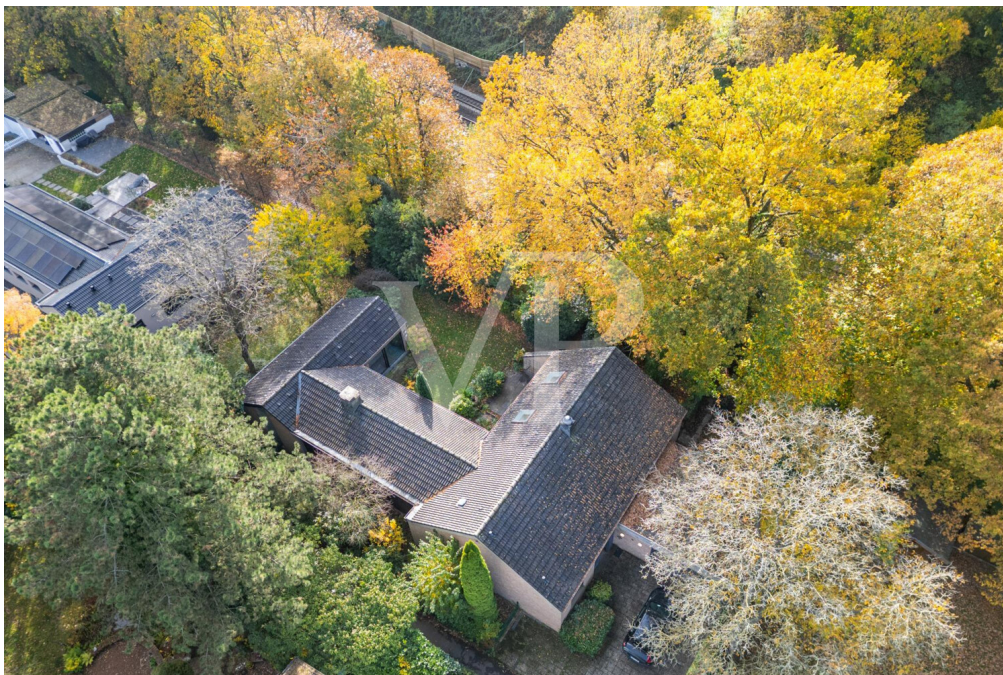
Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

La propiedad



Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

La propiedad



Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

Una primera impresión

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 m². Mit einer Wohnfläche von rund 183 m² 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.

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

Detalles de los servicios

Wohnfläche ca. 183 m²

Grundstück ca. 1004 m²

Zimmer 6

Galerie

Badezimmer 3

Gäste WC

Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus

Stellplätze 3

Schwimmbad und Sauna

offener Kamin

Sackgasse

Garten nicht einsehbarer

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

Todo sobre la ubicación

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 Hochschulinstituten 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.

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 279.10 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25027520A - 52072 Aachen - Laurensberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com