

Aachen – Laurensberg

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

VP azonosító: 25027210w



VÉTELÁR: 1.085.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 950 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Áttekintés

VP azonosító	25027210w	Vételár	1.085.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 205 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Modernizálás / felújítás	1991
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Építés éve	1973	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	178.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Az elso benyomás

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit: Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von etwa 949 m<sup>2</sup> 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 lichtdurchflutes, 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 Nachmitten 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.

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Minden a helyszínrol

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 Autobahnbindungen 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 Paaren 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 Firmenregründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25027210w - 52074 Aachen – Laurensberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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