

Aachen – Laurensberg

Vivere in una posizione privilegiata: spaziosa casa indipendente con piscina a Laurensberg, Aquisgrana

Codice oggetto: 25027210j



PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 949 m²

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027210j
Superficie netta	ca. 207 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1991
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 149 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	178.20 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

La proprietà



Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

La proprietà



Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

Una prima impressione

Benvenuti in una rara opportunità: questa casa indipendente, costruita nel 1973, offre ampio spazio per le vostre esigenze abitative individuali con una generosa superficie abitabile di circa 207 m² e un terreno di circa 949 m². L'immobile è situato in una zona residenziale tranquilla e ricercata. La casa presenta una planimetria flessibile che comprende un totale di sette locali. Cinque di questi sono attualmente configurati come camere da letto, ideali per famiglie numerose, soluzioni flessibili per l'home office o camere per gli ospiti. Due ampi bagni offrono ampio comfort per la vita quotidiana. Un camino aperto nella zona giorno crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fresche e sottolinea il carattere invitante della proprietà. L'ampio spazio abitativo si sviluppa su due piani. Al piano terra si trova un luminoso soggiorno open space con vista sull'ampio giardino. La zona pranzo si sviluppa in modo fluido dalla cucina, che, grazie alle sue dimensioni e alla sua disposizione, offre numerose possibilità di ammodernamento. Sia il soggiorno che la sala da pranzo hanno accesso diretto alla terrazza e al giardino. L'esterno vanta un giardino ben curato, completo di piscina e ampi spazi per il tempo libero e il relax. Che si tratti di feste estive, pomeriggi rilassanti in riva al mare o di rifugi privati, questo spazio offre una varietà di possibilità. Un garage doppio e due posti auto esterni aggiuntivi offrono spazio sufficiente per famiglie numerose e ospiti. Le finiture di alta qualità esistenti offrono una solida base per ammodernamenti personalizzati. Grazie alle attuali condizioni dell'immobile, sono possibili modifiche e cambiamenti di design in base al vostro gusto personale, ideali per realizzare la vostra visione abitativa. Nel complesso, questa proprietà colpisce per i suoi ampi spazi abitativi, la flessibilità di distribuzione e le finiture standard di alta qualità. La piscina in giardino, il garage doppio e la posizione tranquilla ma centrale sono ulteriori vantaggi di questa proprietà eccezionale. Lasciatevi convincere delle diverse possibilità durante una visita di persona e pianificate il vostro prossimo passo verso una casa sicura e confortevole. Non vediamo l'ora di presentarvi questa offerta in modo più dettagliato e saremo lieti di rispondere a qualsiasi domanda o fissare un appuntamento.

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25027210j - 52074 Aachen – Laurensberg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com