

Aachen – Laurensberg

# Ein einzigartiges Zuhause in bester Lage von Aachen-Laurensberg – Exklusive Immobilie mit Charme

???????? ??: 25027210



???? ??: 1.200.000 EUR • ??: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??: 7 • ??: 948 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

?? ??? ??????

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????  | 25027210                |
| ????????????         | ca. 210 m²              |
| ?????? ???????       | ???????????????? ?????? |
| ?????????            | 7                       |
| ????????????? ???    | 5                       |
| ????????????         |                         |
| ??????????           | 2                       |
| ????? ?????????????  | 1973                    |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????       |
|                      | ?????? ??????????????,  |
|                      | 2 x ????????            |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 1.200.000 EUR                                                                         |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 1991                                                                                  |
| ?????????            | ?????????                                                                             |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 145 m²                                                                            |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????, ??????????            |

???????? ?????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

????????????? ??????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                               | 178.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.07.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1973           |

??????? ?????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

?? ????????



??????? ???????? : 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

?? ????????



??????? ???????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

## ??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus in absolut begehrter Lage von Aachen-Laurensberg. Umgeben von gepflegter Nachbarschaft, Ruhe und viel Grün, vereint dieses Objekt alles, was sich Familien oder Individualisten mit hohen Ansprüchen wünschen: Raum zur Entfaltung, Privatsphäre und eine wertvolle Investition in Lebensqualität.

Laurensberg zählt zu den gefragtesten Wohngegenden Aachens. Die Kombination aus städtischer Nähe und idyllischer Wohnlage macht Immobilien hier zu einer echten Rarität. Diese Gelegenheit, ein Haus in dieser Top-Region zu erwerben, ist selten – und daher umso wertvoller.

Raumaufteilung – Großzügig, durchdacht, einladend

### Erdgeschoss:

Eine helle, großzügige Diele heißt Sie willkommen und führt Sie in das Herzstück des Hauses: das gemütliche Wohnzimmer mit offenem Kamin. Hier entstehen Erinnerungen – bei knisterndem Feuer, in entspannter Atmosphäre.

Das angrenzende Esszimmer bietet direkten Zugang zur Terrasse – perfekt für lange Sommerabende mit Familie oder Freunden. Die Küche ist funktional geschnitten und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss sinnvoll ab.

Die hochwertigen Naturstein- und Parkettböden verleihen dem gesamten Wohnbereich eine zeitlose Eleganz und warme Behaglichkeit.

### Obergeschoss:

Hier erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer für maximale Privatsphäre. Ein zweites, gut ausgestattetes Badezimmer steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Ein Balkon mit Blick ins Grüne lädt zum Innehalten ein – vielleicht bei einer Tasse Kaffee am Morgen oder beim Lesen in der Abendsonne.

### Kellergeschoss:

Der große Partyraum bietet Raum für Geselligkeit, Hobbys oder individuelle Nutzungsideen – ein echter Mehrwert für Familien und Gastgeber.

### Garten – Ihre private Wohlfühloase

Das grüne Herz des Hauses ist der herrliche Garten. Hier können Kinder unbeschwert spielen, Sie sich kreativ verwirklichen oder einfach nur entspannen.

Ein besonderes Highlight: Der hauseigene Swimmingpool! Schaffen Sie sich Ihre persönliche Wellness-Oase und genießen Sie Urlaubsgefühle – Tag für Tag, direkt vor Ihrer Tür.

Dieses Haus bietet eine einmalige Gelegenheit, ein individuelles Zuhause in einer der schönsten Lagen von Aachen-Laurensberg zu schaffen. Sie können hier Ihren persönlichen Wohnraum verwirklichen und eine Immobilie schaffen, die perfekt auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist.

Die ruhige Lage und die großzügigen Raumaufteilungen machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Haus persönlich vorzustellen und gemeinsam mit Ihnen den Grundstein für Ihr neues Zuhause zu legen!

??????? ?????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ???????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

?????? ???????????????

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.

??????? ?????????: 25027210 - 52074 Aachen – Laurensberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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