

Aachen / Laurensberg – Laurensberg

# Modernes Architektenhaus in Toplage von Laurensberg – Stil, Nachhaltigkeit & Wohnkomfort vereint

*Número da propriedade: 25027021*



PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 200 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 500 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25027021                                             |
| Área                   | ca. 200 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado campo único                                  |
| Quartos                | 7                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 2016                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.200.000 EUR                                                             |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 70 m²                                                                 |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida        |

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Energia geotérmica            | Procura final de energia                                 | 18.50 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 11.06.2026                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Geotérmico                    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2016                     |



Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## O imóvel



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Uma primeira impressão

In begehrter, ruhiger Wohnlage von Aachen-Laurensberg – direkt am renommierten Schloss Rahe – erwartet Sie dieses exklusive Einfamilienhaus aus dem Jahr 2016. Eingebettet in ein gepflegtes und gehobenes Wohnumfeld und an ein Landschaftsschutzgebiet angrenzend, bietet die Immobilie ein durchdachtes Gesamtkonzept aus moderner Architektur, nachhaltiger Haustechnik und hochwertiger Ausstattung.

Das Haus besticht mit ca. 190?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnigen, rund 500?m<sup>2</sup> großen Südgrundstück mit herrlichem Blick ins Grüne. Die offene Raumgestaltung und der lichtdurchflutete Wintergarten mit beeindruckendem Ausblick in den liebevoll angelegten Garten schaffen ein Wohnambiente auf höchstem Niveau.

Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohnbereich mit einer luxuriösen Küche, die offen gestaltet ist, sich jedoch bei Bedarf durch ein deckenhohes Schiebeelement elegant vom Wohnraum abtrennen lässt. So entsteht wahlweise ein offenes Wohnkonzept oder ein separater Kochbereich – ganz nach Wunsch. Edle, großformatige Fliesen in Küche, Eingangsbereich, Wintergarten, Bädern und Keller sowie stilvolle Parkettdielen in den Wohn- und Schlafräumen unterstreichen den gehobenen Anspruch.

Die Immobilie verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer. Das großzügige Elternschlafzimmer ist direkt mit einem stilvollen, hochwertig ausgestatteten Ensuite-Bad verbunden, das mit einer Badewanne zum Entspannen einlädt. Für die weiteren Schlafzimmer steht ein separates Kinder- oder Gästebad mit moderner Dusche zur Verfügung – beide Bäder überzeugen mit edlen Sanitärusernamekten und geschmackvollen Badmöbeln.

Das Dachgeschoss bietet einen offenen Emporenbereich mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse – ideal als stilvoller Arbeitsplatz oder privater Rückzugsort mit Weitblick ins Grüne und auf den Aachener Lousberg.

Ein besonderes Highlight ist die nachhaltige und zukunftsorientierte Haustechnik: Eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Solarthermieranlage sorgt für umweltfreundliches und effizientes Heizen über Fußbodenheizung. Die Nachrüstung einer Photovoltaikanlage ist problemlos möglich. Hochwertige zweifach verglaste Holzfenster, eine Markise, eine große Terrasse sowie ein gemütlicher Freisitz im Garten komplettieren das stimmige Gesamtbild. Eine Einzelgarage bietet zusätzlichen Komfort.



Der aufwendig und liebevoll gestaltete Gartenbereich lädt zum Verweilen ein – ob zum Entspannen im Grünen, für gesellige Abende auf der Terrasse oder für das Frühstück in der Morgensonne.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint moderne Wohnkultur, nachhaltige Technik und eine der besten Wohnlagen Aachens. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Design und Lage legen.

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Detalhes do equipamento

- Moderner Neubau mit hochwertiger und nachhaltiger Haustechnik
- Top Lage in Aachen Laurensberg an Schloss Rahe
- Ruhige & gehobene Nachbarschaft
- Erdwärmepumpe mit Solekollektoren als Heizzentrale
- PV Anlage nachrüstbar
- Hochwertige Großformatige Fliesen in Eingangsbereich, Wintergarten, Bädern, Keller und Küche
- Hochwertiger Parkettdielenböden
- Offener Emporenbereich im Dachgeschoss mit großer Dachterrasse - ideal als Büro nutzbar
- Luxuriöse Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten
- Einzelgarage
- Hochwertige Zweifach Holzfenster
- Beeindruckender Wintergarten mit offenem Raumkonzept und wunderschönem Blick in den Garten
- Aufwendig und wertvoll angelegter Gartenbereich
- Markise
- Hochwertige Sanitärobjekte und Badmöbel
- Fußbodenheizung

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Tudo sobre a localização

Dieses moderne Einfamilienhaus befindet sich in familienfreundlicher Lage am Schloss Rahe in der Aachener Soers.

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.

Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 18.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.



Número da propriedade: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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