

Aachen – Laurensberg

# Seltene Gelegenheit: Familienfreundliches Haus mit Pool in Top-Lage von Aachen-Laurensberg

VP azonosító: 25027210s



VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 208 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 950 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

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

VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

## Áttekintés

VP azonosító	25027210s
Hasznos lakótér	ca. 208 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1973
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felsőzíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.195.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1991
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

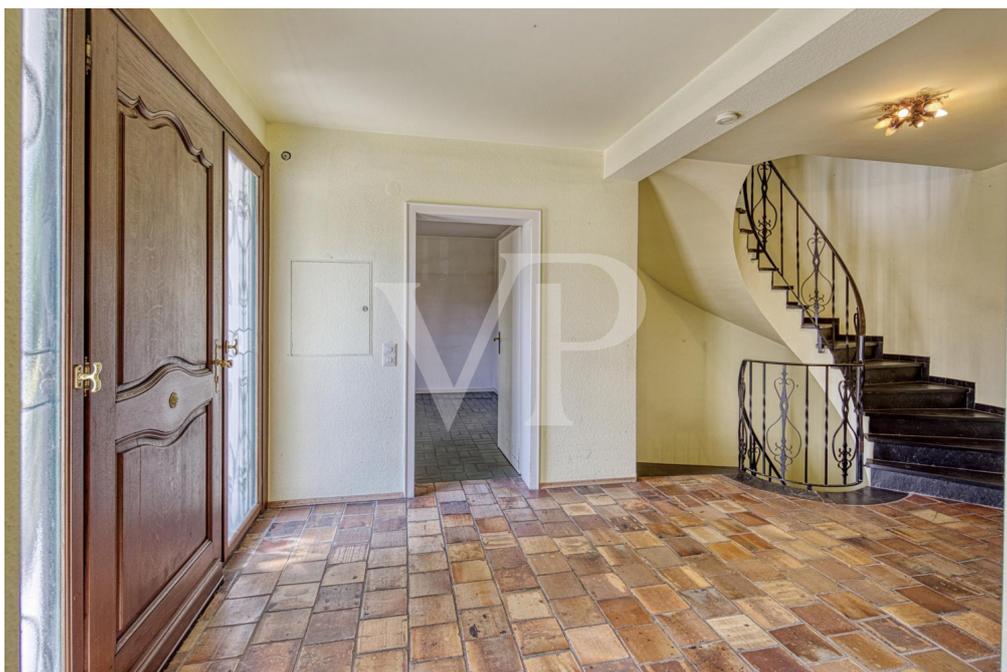
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	09.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	178.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

## Az also benyomás

Dieses freistehende Einfamilienhaus in einer der begehrtesten Wohnlagen von Laurensberg verbindet Wohnkomfort, Privatsphäre und eine herrlich grüne Umgebung. Ob als Lebensmittelpunkt für die Familie oder als Rückzugsort für anspruchsvolle Individualisten – hier finden Sie Raum für ein Leben voller Qualität und Möglichkeiten.

### Erdgeschoss:

Eine einladende Diele führt in das großzügige Wohnzimmer mit offenem Kamin – ein Ort für gemütliche Abende und gesellige Stunden. Das angrenzende Esszimmer öffnet sich zur Terrasse und macht Sommerabende im Freien zum Erlebnis. Die Küche ist funktional gestaltet und wird durch einen praktischen Abstellraum ergänzt. Ein Gäste-WC vervollständigt das Erdgeschoss.

Edle Naturstein- und Parkettböden verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre.

### Obergeschoss:

Vier flexibel nutzbare Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste oder Homeoffice. Das Elternschlafzimmer mit eigenem Bad schafft ein Maximum an Privatsphäre, während ein weiteres Bad allen Bewohnern zur Verfügung steht. Der Balkon mit Blick ins Grüne ist ein Ort zum Durchatmen.

### Kellergeschoss:

Ein großer Hobby- bzw. Partyraum eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von Familienfeiern bis zu individuellen Projekten.

Der liebevoll angelegte Garten ist eine Oase für Spiel, Freizeit und Entspannung. Ein echtes Highlight ist der eigene Swimmingpool – Ihr persönliches Stück Urlaub direkt am Haus.

Die großzügige Aufteilung, die ruhige Lage und der hohe Freizeitwert machen dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in Aachen-Laurensberg.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

VP azonosító: 25027210s - 52074 Aachen – Laurensberg

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25027210s - 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 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.

VP azonosító: 25027210s - 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: 25027210s - 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 felelősségkizárásához*

---

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