

Aachen-Laurensberg – Großzügige Villa mit Pool und viel Potenzial!



ImmoNr	2026010
Straße	
Hausnummer	
PLZ	52074
Ort	Aachen
Wohnfläche	ca. 196 m ²
Nutzfläche	ca. 145 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 948 m ²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1973
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	178,2 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.07.2035
Baujahr lt.	1973
Energieausweis	anfragen@k-immobilien.eu
wesentlicher Energieträger	Gas http://k-immobilien.net/

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1973 bietet auf einem ca. 948 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnräume. Mit einer Wohnfläche von ca. 247 m² sowie zusätzlich ca. 145 m² Nutzfläche überzeugt die Immobilie durch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Menschen mit Platzbedarf.

Insgesamt stehen Ihnen sechs gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter fünf geräumige Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Der offen gestaltete Wohnbereich mit Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und bildet den Mittelpunkt des Hauses.

Die Küche verfügt über einen praktischen Abstellraum und bietet ausreichend Platz für den Familienalltag. Im Untergeschoss befinden sich neben den klassischen Kellerräumen ein großzügiger Partyraum mit direktem Zugang in den Garten sowie ein separater Weinraum. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet zusätzlich einen Speicher, der weiteren Stauraum schafft.

Der weitläufige Garten lädt mit einer Terrasse, einem Balkon und einem Außenschwimmbad zu erholsamen Stunden im Freien ein. Zwei Garagen sowie weitere Stellmöglichkeiten runden das attraktive Gesamtangebot ab.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkett-, Fliesen-, Teppich- und Natursteinböden, eine Zentralheizung, einen regelmäßig gewarteten Holzofen, einen offenen Kamin sowie zweifach verglaste Fenster.

Die Immobilie bietet eine hervorragende Grundlage für eine zeitgemäße Mo-

dernisierung und eröffnet Ihnen die Möglichkeit, ein großzügiges Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Aachens und vereint ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die gewachsene Wohngegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Aachener Innenstadt.

Die wichtigsten Einrichtungen erreichen Sie in wenigen Minuten:

- Aldi: ca. 2 km
- Lidl: ca. 2,5 km
- Kindergarten: ca. 4 km
- Universitätsklinikum Aachen: ca. 4 km
- Schulen: ca. 5 km
- Aquis Plaza / Innenstadt: ca. 5 km

Die Nähe zur Innenstadt eröffnet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturellen Einrichtungen. Gleichzeitig laden zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Spaziergängen und Frei-



zeitaktivitäten ein.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen sowie der umliegenden Städte und macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Ausstattung Beschreibung

- Vollunterkellert
- Speicher
- Außenschwimmbad
- zwei Garagen
- Parkett, Fliesen, Teppich & Natursteinböden
- Garten
- Zentralheizung
- Offener Kamin
- 2-Fachverglasung
- Küche mit Abstellraum
- Partyraum mit Ausgang zum Garten
- Weinraum
- regelmäßige Wartung Holzofen

Sonstige Angaben

Energieausweis liegt vor

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>



Drohne



Drohne



Eingangsbereich



Offenes Wohn-Esszimmer



Offenes Wohn-Esszimmer



Offenes Wohn-Esszimmer



Offenes Wohn-Esszimmer



Waschküche



Küche



Büro



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Badezimmer 1



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer 2



Kinderzimmer 2



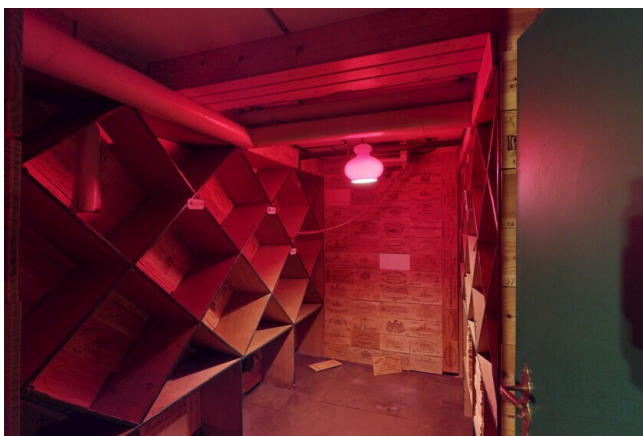
Kinderzimmer 2



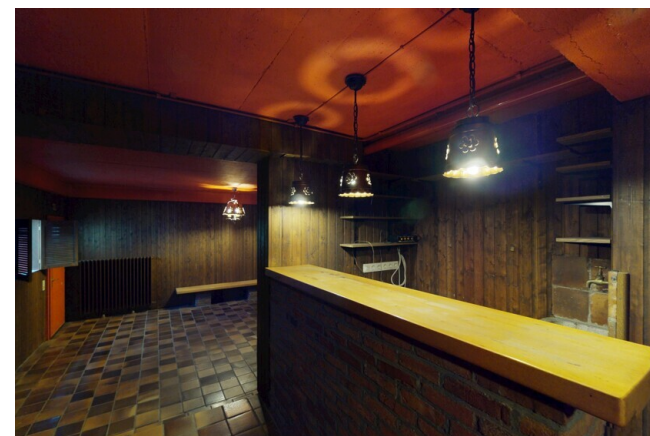
Kinderzimmer 3



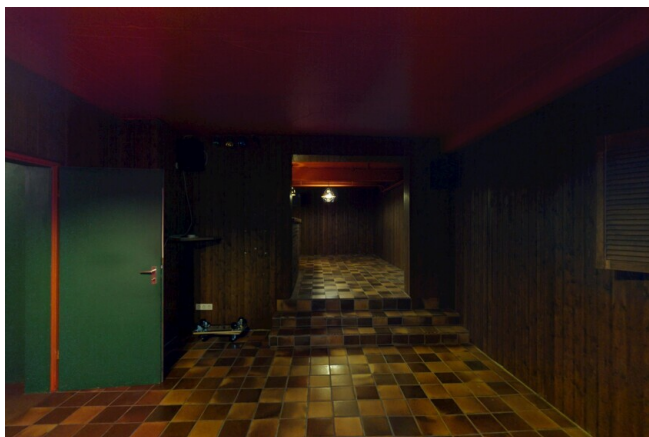
Kinderzimmer 3



Keller



Keller



Keller



Balkon



Rückansicht



Garten

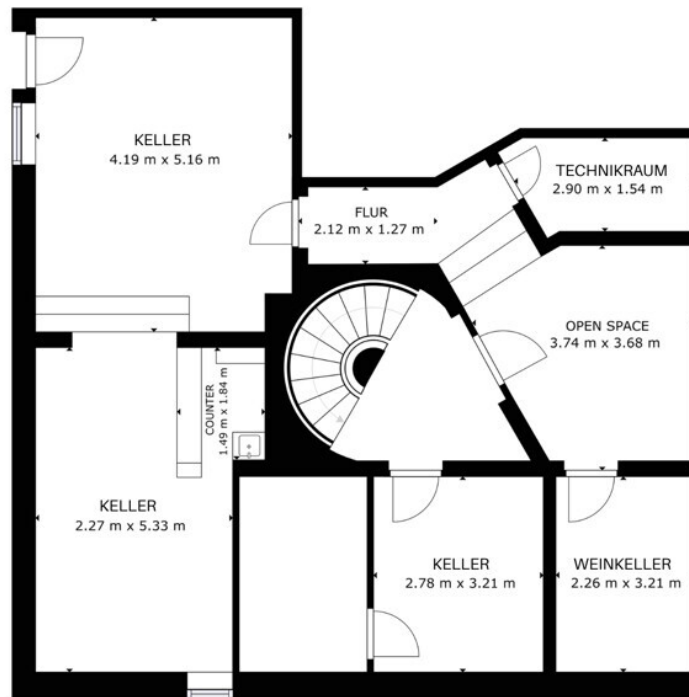


Drohne



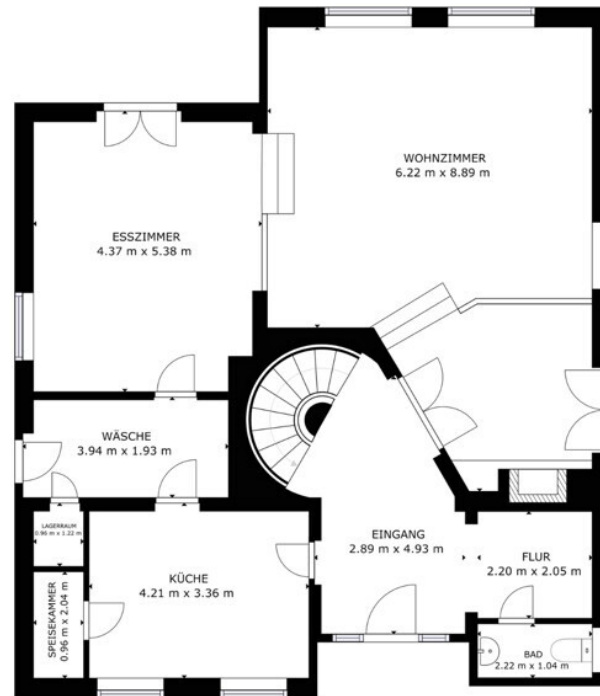
Drohne

Grundriss



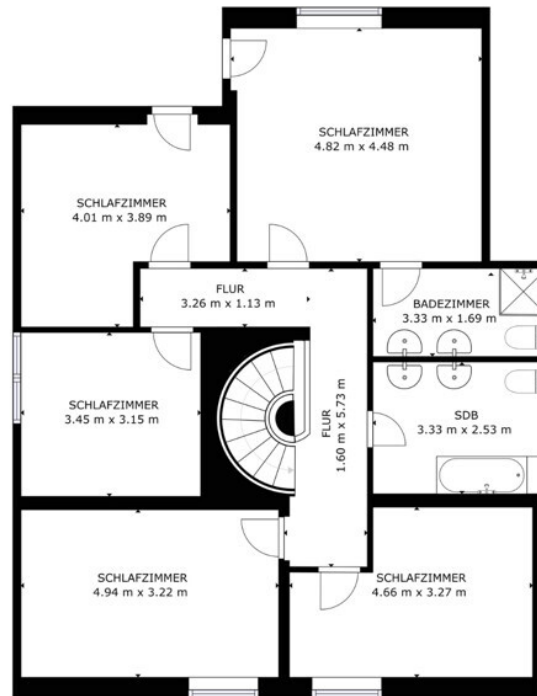
Keller = 105,91m²

Keller



EG = 131,19m²

EG



OG = 115,65m²

OG



BRUTTOINNENRAUM
 KELLER : 105.91 m² ERDGESCHOSS : 131.19 m² OBERGESCHOSS : 115.65 m²
 INSGESAMT: 352.75 m²
 ANGABEN OHNE GEWÄHR

Gesamt



Ihr Ansprechpartner

Jochen Küchen

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH
Krugenofen 72
52066 Aachen

Mobil: +49 (0) 151 17 85 99 96

E-Mail: anfragen@k-immobilien.eu

Web: <http://k-immobilien.net/>

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.

Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

k-immo Vertriebsmanagement k GmbH

Krugenofen 72
52066 Aachen

anfragen@k-immobilien.eu
<http://k-immobilien.net/>