

Aachen / Laurensberg – Laurensberg

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

Objektnummer: 25027021



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25027021
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Pulldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	18.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.06.2026	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Die Immobilie



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

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Ein erster Eindruck

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?m² Wohnfläche auf einem sonnigen, rund 500?m² 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.

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2026.

Endenergiebedarf beträgt 18.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25027021 - 52072 Aachen / Laurensberg – Laurensberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com