

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aachen

**Altbau mit großem Grundstück zentral in Laurensberg  
(Nähe Uni und Uniklinik)**



Objekt-Nr. OM-323274

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **350.000 €**

52072 Aachen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	586,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Altbau im Herzen Laurensbergs.

Das Haus ist eine Doppelhaushälfte, die um 1900 erbaut wurde.

Das Haus ist zweigeschossig, hat einen Dachboden, das Erdgeschoss ist teilweise unterkellert.

Das Gebäude wird derzeit als Zweitwohnsitz genutzt, ist aber sanierungsbedürftig.

Es ist weitestgehend noch nicht zeitgemäß saniert worden: alte Holzfenster, das Dach muss erneuert und gedämmt werden, ebenso die Außenwände.

Es gibt eine Gasheizung aus 2015, Warmwasser wird elektrisch produziert.

## Ausstattung

Das Haus ist renovierungs- bzw. teilweise sanierungsbedürftig.

Da energetisch vieles nicht auf dem aktuellen Stand ist, sollte dies berücksichtigt werden.

Für die zuletzt dort lebende junge Ärztin (Uniklinikum) wurde 2015 ein Gasanschluss verlegt und eine Gasheizung in Betrieb genommen, sowie ein zweites kleines Bad mit Dusche ergänzt.

Im Obergeschoss ist Holzboden, aktuell weiß lackiert, im Erdgeschoss teilweise Fliesen, teilweise Teppich.

Der Dachboden ist über eine vollwertige Treppe zu erreichen und bietet Ausbaupotential, z.B. für ein Büro oder Kinderzimmer.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Verkauf von privat, Makleranfragen sind absolut unerwünscht.

## Lage

Das Haus liegt an der Hauptverkehrsader Laurensbergs.

Maximal zentral, Nähe Universität und Uniklinik/Klinikum/RWTH.

Es ist liegt an der Roermonder Straße, alle Geschäfte und Annehmlichkeiten sind fußläufig zu erreichen, auch der Nahverkehr und die Fahrradwege sind ausgebaut, Platz für PKW Stellplätze vorhanden.

Kindergarten und Schulen sind ebenfalls nahe gelegen, so wie mehrere nette Spielplätze und Spazierwege (Bahndamm, Schloß Rahe etc.).

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	297,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Ansicht Roermonder Straße



Treppenhaus, Holztreppe



Schlafzimmer 1, Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Zimmer, 1. OG



Zimmer mit Ofenanschluss, 1. OG



Schlafzimmer, 1. OG

# Exposé - Galerie



aus der Küche zum Flur, 1.OG

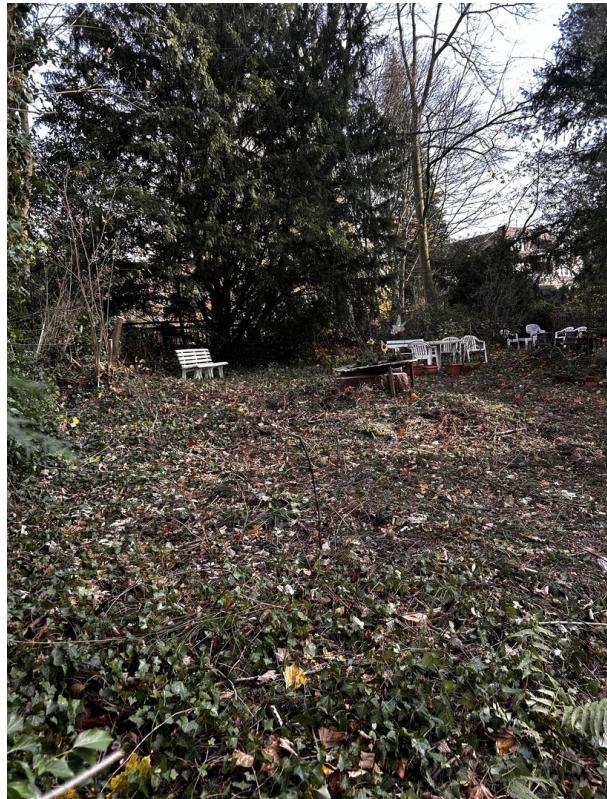


Gastherme Vaillant

# Exposé - Galerie



Treppe zum Dachboden

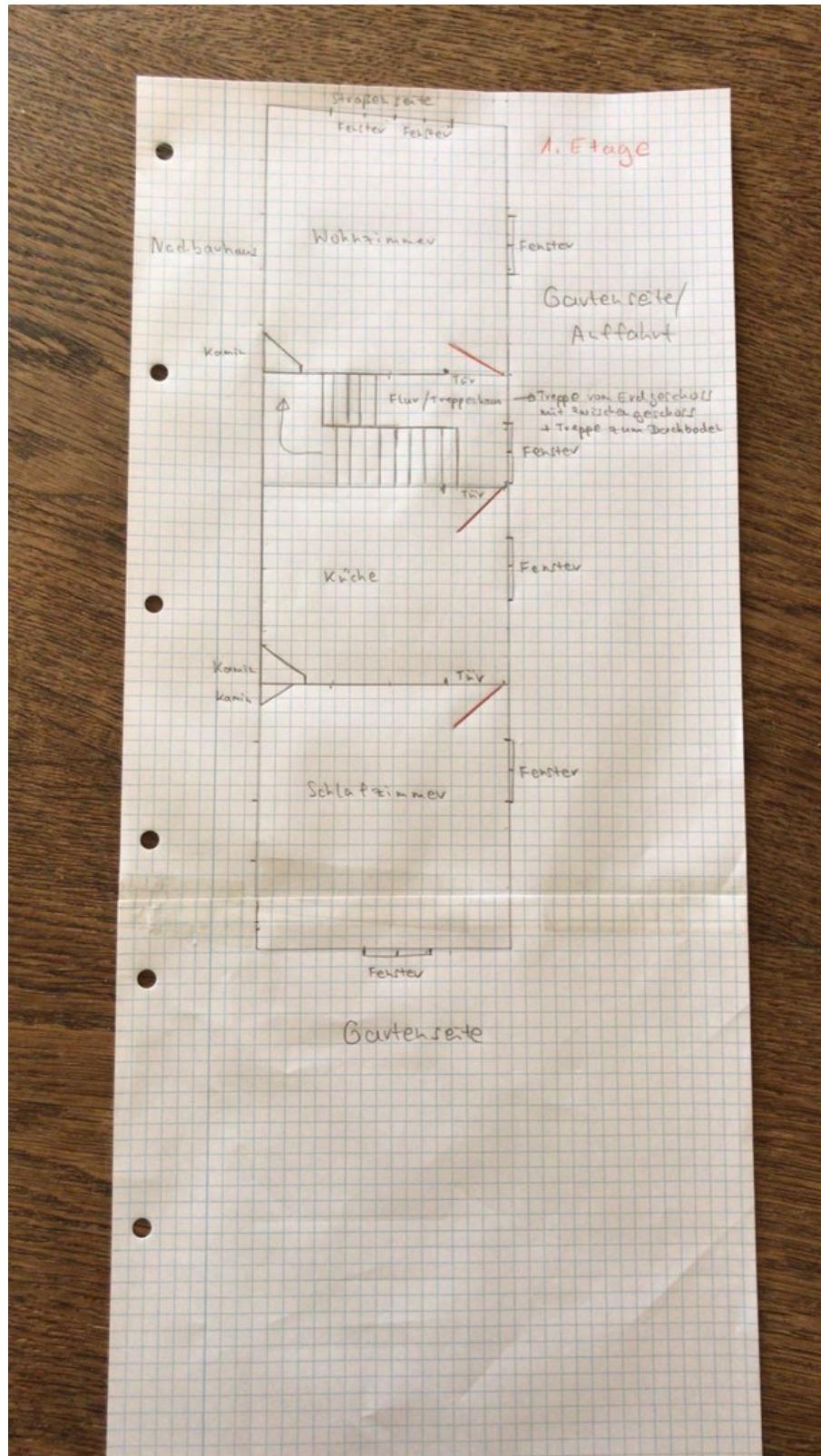


Viel Platz für Gartenträume



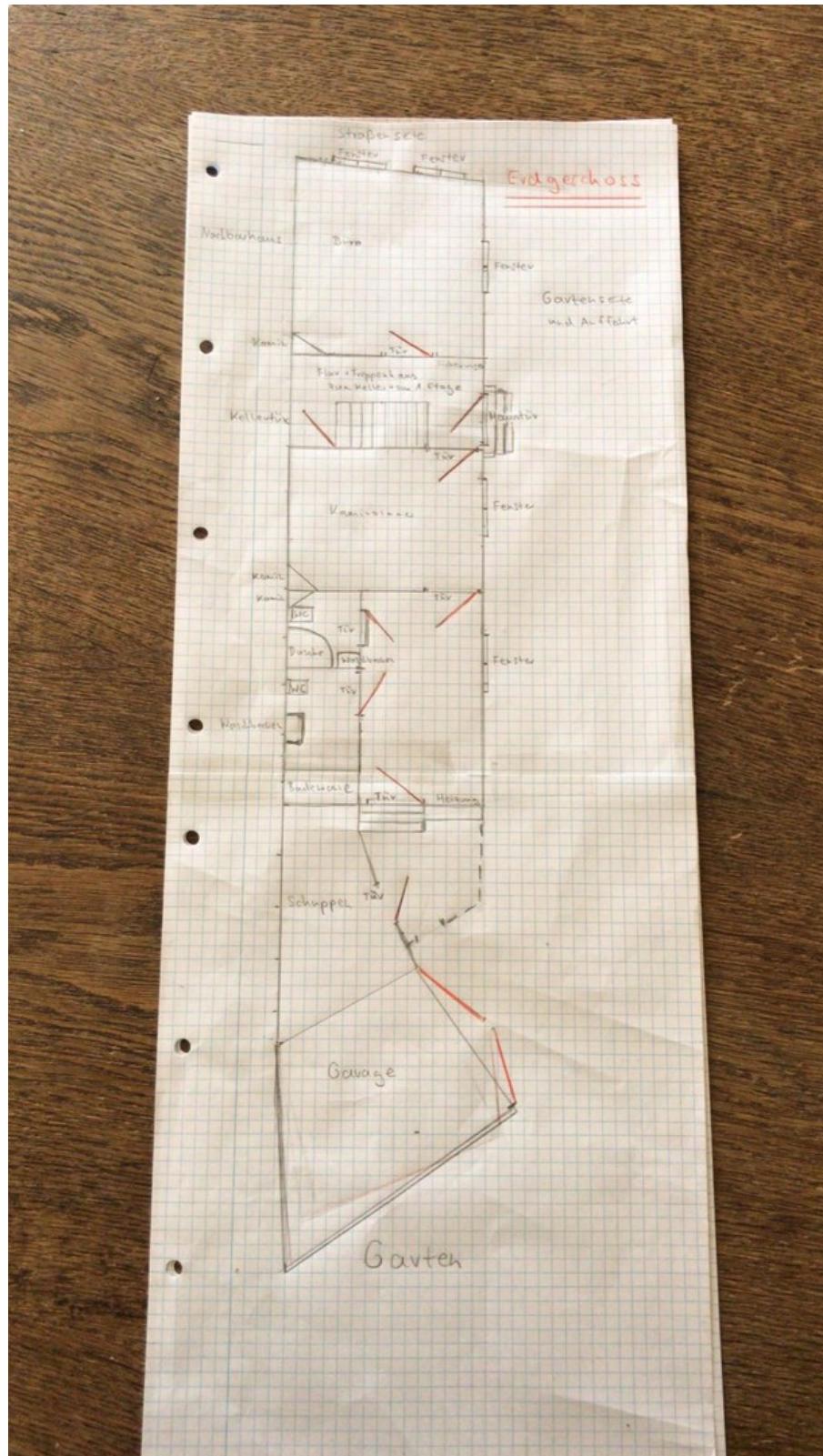
Blick aus dem Garten

# Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Skizze 1. OG

# Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Skizze EG