

# Reihenendhaus inkl. weiterem Reihenmittelhaus mit viel Potenzial in Aachen-Vetschau

Laurensberger Straße 119  
52072 Aachen



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.

Kaufpreis	298.000,- €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	398 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Nordwest
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
seniorengerecht	Ja

## Objektbeschreibung

Ihr Reihenendhaus verfügt über viel Gestaltungspotenzial und wird inkl. eines weiteren, kleinen Reihenmittelhauses verkauft. Ihre 3 Zimmer im Reihenendhaus sind aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einer Küche und einem großzügigem Wohn- und Essbereich sowie einem Badezimmer. Die an Ihr Haus angrenzende Terrasse und Ihr Garten von außen über einen Gartenweg sowie durch eine separate Tür von der Diele zu erreichen. Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. als Elternschlafzimmer und

Kinderzimmer oder auch Büro nutzbar sind. Der Spitzboden des Altbaus kann als Abstellfläche genutzt oder auch ausgebaut werden. Der Erweiterungsbau ist vollständig unterkellert. Seit der Flut im vergangenen Jahr ist hier ein leichter Wasserschaden aufgetreten. Im Untergeschoss finden Sie einen Heizungs- bzw. Versorgungskeller mit weiterer Stellfläche sowie einen Lager- bzw. Abstellraum. Die Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt, ist eine Gas-Heizung (Vaillant).

Ihr Reihenmittelhaus verfügt über einen Wohn- und Schlafbereich sowie ein Badezimmer (1. OG) und eine zusätzliche Wohnküche (Hochparterre). Der Spitzboden kann als Abstellfläche genutzt oder auch ausgebaut werden. Hinzu kommt eine unterkellerte Ebene mit einem Heizungs- bzw. Versorgungsraum und einem Abstell- bzw. Lagerraum.

Insgesamt bietet Ihnen Ihr neues Zuhause eine Wohnfläche von ca. 110m<sup>2</sup> im REH sowie ca. 35m<sup>2</sup> im RMH und ca. 398m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. ca. 114m<sup>2</sup> auf dem weiteren Grundstück. Beide Gebäude wurden vor 1900 in einer ruhigen und beliebten Lage von Aachen im Ortsteil Laurensberg-Vetschau gebaut. 1972 folgte dann die Errichtung eines Anbaus am REH und eine Kernsanierung des Altbaus. Ihr Haus wurde danach bis zum Tod des Hausherrn vor 5 Jahren fortlaufend Instand gehalten und gepflegt. Ein Einzug ist jedoch erst nach den obligatorischen Renovierungs- bzw. einigen Modernisierungsmaßnahmen und ggf. einer Optimierung des Grundrisses nach Ihren Wünschen möglich. Speziell das Dach sollte auf den neuesten Stand der Technik gesetzt werden.

Über den gepflasterten Gehweg, vorbei an Ihrer Garage und einem offenen Vorgarten des Nachbarn (Nr. 121), erreichen Sie in einem kleinen Innenhof Ihr neues Heim (Nr. 119). Über nur eine Stufe gelangen Sie dann durch eine robuste Hauseingangstür aus Holz, versehen mit mehreren Glaselementen, in Ihr Reihenendhaus. Dort nimmt Sie eine geräumige Diele in Empfang und ein kleiner Flur führt Sie in die Räume Ihres Erdgeschosses sowie zur Treppe ins Obergeschoss.

Im gefliesten sowie tapezierten und weiß gestrichenem Erdgeschoss gelangen Sie vom Entree zunächst in den geräumigen ca. 30m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich. Hier punktet insbesondere das Platzangebot. Im Wohnbereich setzen sich die tapezierten und hell gestrichenen Wände aus dem Flur fort. Als Bodenbelag fungiert hier ein heller Teppichboden. Eine mit Holz abgehängte Decke ist ideal zu den doppeltverglasten und mit Rollläden bestückten braunen Holzfenstern abgestimmt. Vor allem die große und helle Fensterfront, die die Etage mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt, hinterlässt einen bleibenden und gemütlichen Eindruck. Bei den Innentüren handelt es sich ebenfalls um Holz-Türen.

Im gegenüberliegenden Teil des Erdgeschosses finden Sie sich in Ihrer Küche wieder. Diese bietet ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten sowie eine kleine Essecke oder Theke. Nach einer Renovierung bzw. Modernisierung erstrahlt hier wieder neuer Glanz. Das Badezimmer, das sich ebenfalls im Erdgeschoss befindet, ist vollständig – mit hellen Boden- sowie blauen Wandfliesen – gefliest und mit einer barrierearmen Dusche, einem Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Ein Treppenaufgang im Eingangsbereich, der optisch einer Galerie ähnelt und damit ein echter Blickfang ist, führt Sie ins ebenfalls tapezierte und hell gestrichene Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt zwei Zimmer: ein großzügiges Elternschlafzimmer und ein kleineres Kinderzimmer. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch als Büro oder Gästezimmer genutzt oder aber mit wenigen Handgriffen ein begehbarer Ankleideraum geschaffen werden. Da die Wände teilweise in Leichtbauweise erstellt worden sind, kann auch hier eine Grundrissveränderung problemlos vorgenommen werden. Der gewählte Bodenbelag ist in allen Zimmern Teppich. Auch auf dieser Ebene sind die Fenster aus Holz und mit Rollläden bestückt sowie die Innentüren in Holz gehalten.

Vom Gartentor, vom hinteren Grundstücksteil sowie von einer separaten Terrassentür aus erreichen Sie direkt Ihren nach Nord-Westen ausgerichteten, gepflegten Garten. Dort wurde eine großzügige Fläche gefliest und ein Rasen verlegt. Ein Weg führt Sie über Ihr Grundstück vom Haus bis zu einem kleinen Gartenhaus. Dieses besteht aus einer Holzkonstruktion mit Wandverkleidungen und ist mit einem Fenster versehen. Der gesamte Außenbereich kann als eine gepflegte Wohlfühlzone, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich in Ihrer privaten Garage. Davor befindet sich die Option, ein weiteres Fahrzeug abzustellen. Zahlreiche kostenfreie Parkplätze gibt es zudem direkt auf der Straße vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen,

schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade des Haupthauses wurde Mitte der 1980er Jahre einheitlich mit Fassadenelementen in Form heller Klinker verkleidet. Die Fenster sind aus Holz und doppelverglast. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit geringem Dachüberstand. Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln und teilweise aus Eternitplatten.

Ihr Reihenmittelhaus mit direktem Zugang zur Straße erreichen Sie über eine Außentreppe durch einen separaten, überdachten Hauseingang. Diese Einheit ist vollständig autark und kann wie eine zusätzliche Einliegerwohnung behandelt werden. Hier vermitteln Ihnen nochmals über 35m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Platzangebot, die das Gesamtbild des Angebots abrunden.

Im Erdgeschoss steht Ihnen eine großzügige Wohnküche zur Verfügung. Im Obergeschoss finden Sie einen Wohn-/ Schlafräum sowie ein zeitlos weiß gefliestes Badezimmer. Ihr Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Fenster ausgestattet. Während es sich bei dem Bodenbelag im Wohn-/Schlafzimmer um einen Teppichboden handelt, wurde in der Küche ein Kunststoffboden verlegt. Die Diele ist wie auch das Badezimmer gefliest. Die Türen wurden analog zu den bisherigen gewählt.

In der teilunterkellerten Ebene, die Sie über den Außenbereich erreichen, finden Sie zwei Räume: einen Lager- bzw. Abstellraum sowie einen Heizungs- (Gas) bzw. Versorgungsraum, in dem auch ein weiteres WC sowie Waschbecken installiert wurden. Für Ihren PKW stehen zahlreiche kostenfreie Stellplätze auf der Straße vor dem Haus zur Verfügung bereit.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind auch aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen Anforderungen errichtet worden. Insgesamt zeichnet das Objekt eine sehr solide Bauweise aus. Die Fassade ist derzeit verputzt und weiß gestrichen. Die doppelverglasten Fenster sind aus Kunststoff. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Ziegeleindeckung und geringem Dachüberstand.

## Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf der Laurensberger Str., einer der zentralsten Straßen, im Stadtteil Laurensberg-Vetschau, die diesen mit Laurensberg verbindet und damit in einer ruhigen und beliebten Lage Aachens. Das Zentrum beginnt bereits in ca. 5km Entfernung. Wichtiger für die Nahversorgung sind jedoch die angrenzenden Stadtteile Richterich (ca. 2km) und Laurensberg (ca. 3km). Die Siedlung, in der Ihr Haus steht, ist eine umgangssprachlich „alt-ingesessene“ Gegend, die ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet mit 600 Bewohnern umschließt. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen.

Spielplätze, Kinderbetreuungen und Schulen gibt es in der Stadt in diversen Ausführungen. Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer in ca. 1,2km. Der nächste Kindergarten liegt in ca. 1km Entfernung, eine Grundschule (Städtische Gemeinschaft) bereits in ca. 1,5km sowie das Anne-Frank-Gymnasium und die Heinrich-Heine-Gesamtschule in jeweils ca. 1,7km als erste weiterführende Schulen. Weitere Kindergärten sowie Schulen stehen im gesamten Raum zur Verfügung.

In den Zentren der Ortsteile Richterich und Laurensberg finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Edeka, Penny oder Aldi z.B. befinden sich bereits in ca. 2,2km, Netto in ca. 2,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur ca. 2km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten in den Ortskernen von Richterich und Laurensberg beheimatet. Das Uniklinikum RWTH Aachen ist ca. 6,5km entfernt. Weitere finden sich in der Stadtmitte von Aachen.

Eine kleine Besonderheit: Das „Dorf“ Vetschau verfügt seit einigen Jahren über einen sehr aktiven Nachbarschaftsverein „LiVe Leben in Vetschau“. Wer Kontakt sucht, wird ihn hier finden.

Die ersten Busverbindungen (27, EV) – u.a. Richtung Stadtzentrum – stehen unmittelbar an die Häuserreihe bereit. Vom Stadtzentrum gibt es mehrere ÖPNV-Verbindungen in Richtung des gesamten Niederrheins (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), des Ruhrgebiets (Duisburg, Essen, Oberhausen), des Rheinlands (Köln, Bonn) sowie in die Niederlande und Belgien. Die Autobahnauffahrt der A4 befindet sich in ca. 5km Entfernung und bietet

eine optimale Anbindung an den Fernverkehr.

Den Kölner Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 60 Minuten Fahrweg (ca. 89km). Da die niederländische sowie die belgische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, sind die ersten Großstädte dort auch innerhalb kürzester Zeit zu erreichen. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können insbesondere die zahlreichen Grünstreifen, Fußwege und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Neben einem Besuch in der Natur bieten die direkte Umgebung, die Zentrumsnähe, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

## Ausstattung

Reihenendhaus Erdgeschoss:

- Fliesenböden in Diele und Küche
- Teppichböden im Wohn- und Essbereich
- Hell tapezierte und gestrichene Wände sowie mit Holz abgehängte Decke im Wohnzimmer
- Ausreichend Holz-Fenster mit Rollläden sowie Echtholz-Türen und Holzdecken
- Badezimmer mit WC, Waschbecken, ebenerdiger Dusche und Fenster

Reihenendhaus Obergeschoss:

- Galerie-Charakter (u.a. aufgrund offener Treppe)
- Hell tapezierte und gestrichene Wände und Decken (Holzdecken)
- Teppichböden, ausreichend Holz-Fenster mit Rollläden und Echtholz-Türen in allen Räumen

Garten:

- Gepflegter Garten mit Rasenfläche und Einfriedung (am Gartenhaus lückenhaft) sowie kleinem „Innenhof“
- Geflieste Terrasse mit ausreichend Platz
- Direkter Zugang vom Haus und von der Rückseite des Grundstücks
- Gartenhaus mit Fenster

Sonstiges (Keller etc.):

- Massivbauweise sowie Betondecken
- Private Garage und Stellplatz an der Straße mit Zugang zum Grundstück
- Vollständige Unterkellerung des Anbaus mit Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch-/Heizungskeller
- Gas-Heizung (Vaillant)

Reihenmittelhaus:

- Separater Hauseingang und Überdachung
- Kunststoff- und Teppichboden sowie Holz-Türen und Holzdecken
- Doppeltverglaste Kunststofffenster
- Großzügiges Wohn- und Schlafzimmer sowie separate Wohnküche
- Zeitlos gefliestes Badezimmer mit WC, Waschbecken, Dusche und Fenster

Sonstiges (Keller etc.):

- Massivbauweise sowie Betondecken
- Putzfassade inkl. weißem Anstrich
- Teilkeller mit Abstell- und Lagerflächen sowie Wasch-/Heizungskeller mit zusätzlichem WC und Waschbecken
- Gas-Heizung

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

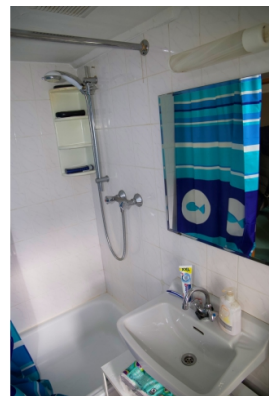
## Adresse

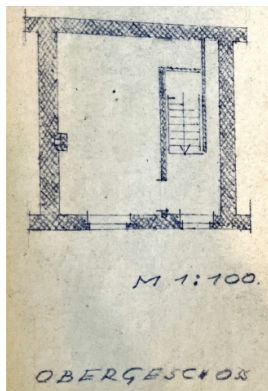
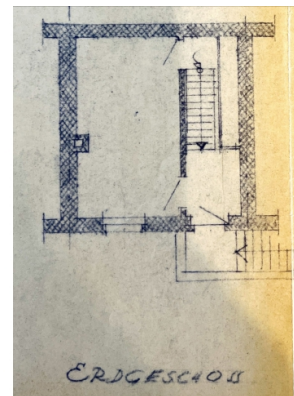
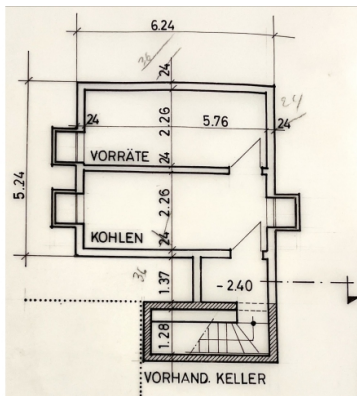
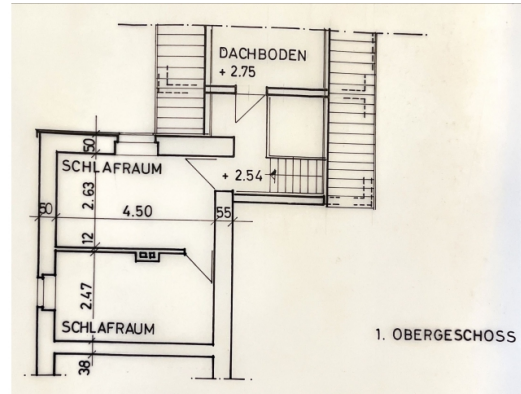
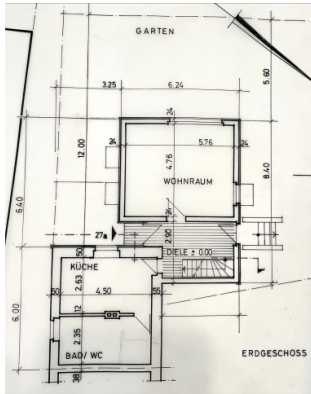
Laurensberger Straße 119  
52072 Aachen











## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)