

Exposé

Doppelhaushälfte in Aachen

Fachwerkhaus mit großem Grundstück im Herzen Laurensbergs (Nähe Uni und Uniklinik)



Objekt-Nr. **OM-323274**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **400.000 €**

52072 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	586,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	95,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Fachwerkhaus im Herzen Laurensbergs.

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

Das Haus ist zweigeschossig, der Dachboden kann ausgebaut werden, das Erdgeschoss ist teilweise unterkellert.

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

Es ist weitestgehend im unterverbauten Originalzustand von 1900: alte Holzfenster, das Dach muss erneuert und gedämmt werden, ebenso die Außenwände.

Es gibt eine Gasheizung (Vaillant 2015), Warmwasser wird elektrisch erhitzt.

Es ist ein absolutes Liebhaberobjekt für Menschen, die Altbauten schätzen und bereit sind die damit verbundenen Entbehrungen zu tragen oder aber entsprechend zu investieren um das Haus auf neuesten Stand zu bringen.

Ausstattung

Das Haus ist renovierungs- bzw. teilweise sanierungsbedürftig.

Da energetisch alles nicht auf dem aktuellen Stand ist, sollte dies berücksichtigt werden. Fenster und Wände sind Original aus dem Baujahr.

Für die zuletzt dort lebende junge Ärztin 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, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus liegt im Herzen von Laurensberg. Zentral, Nähe Universität und Uniklinik/Klinikum.

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

Hinter dem Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus, insgesamt ist hier mehrgeschossige Bauweise gestattet, unser Haus und die andere Haushälfte (die nicht dazu gehört und eigenständig ist) sind die einzigen Einfamilienhäuser auf der Straßenseite, durch den dichten Bewuchs ist das Grundstück aber im Sommer von dort nicht einzusehen.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht vom Garten

Exposé - Galerie



Treppenhaus, Holzterasse



Schlafzimmer 1, Erdgeschoss



Zimmer, 1. OG

Exposé - Galerie



Zimmer mit Ofenanschluss, 1. OG



Schlafzimmer, 1. OG

Exposé - Galerie



aus der Küche zum Flur, 1.OG



Treppe zum Dachboden

Exposé - Galerie



Gastherme Vaillant



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie

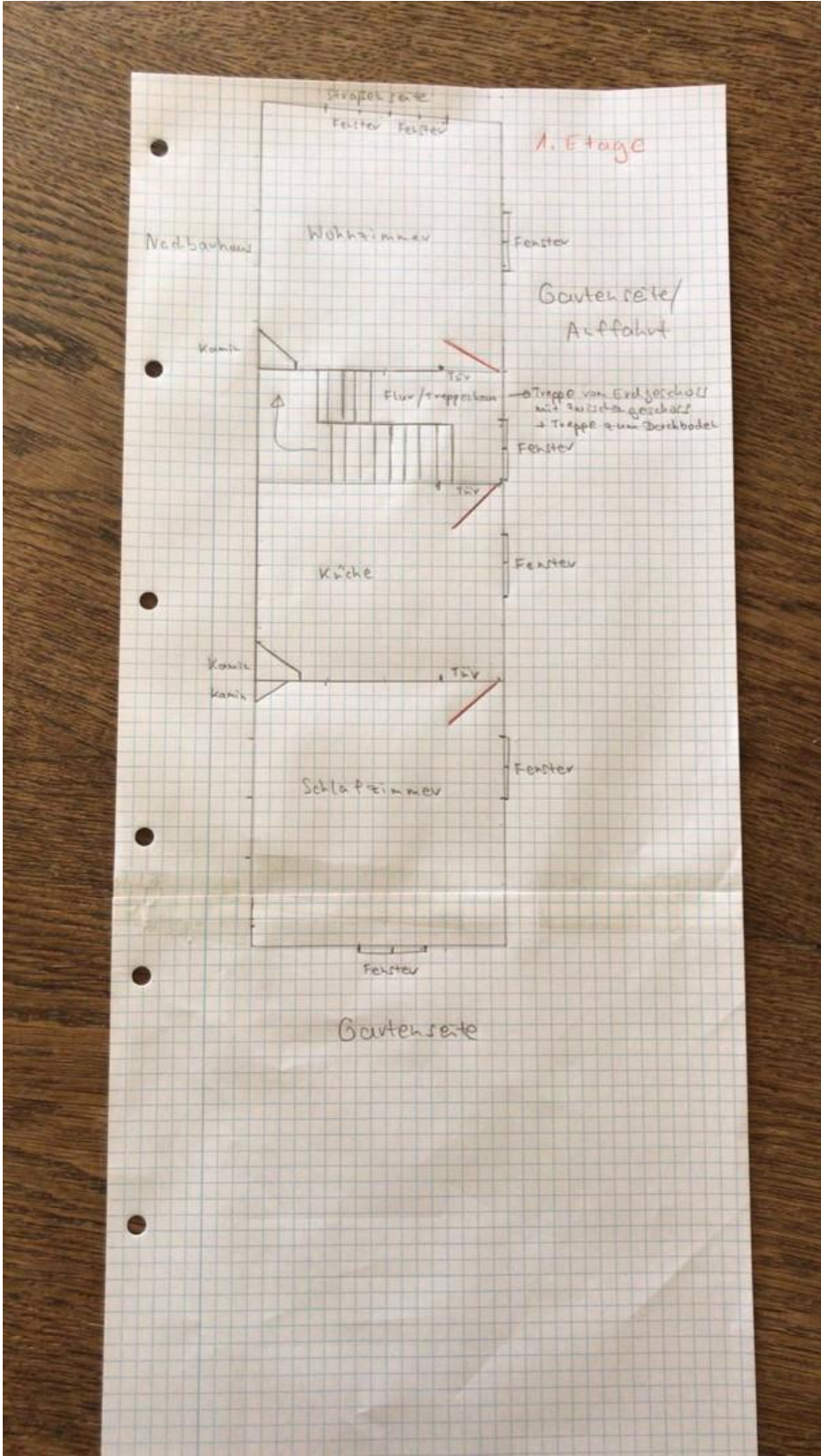


Viel Platz für Gartenträume



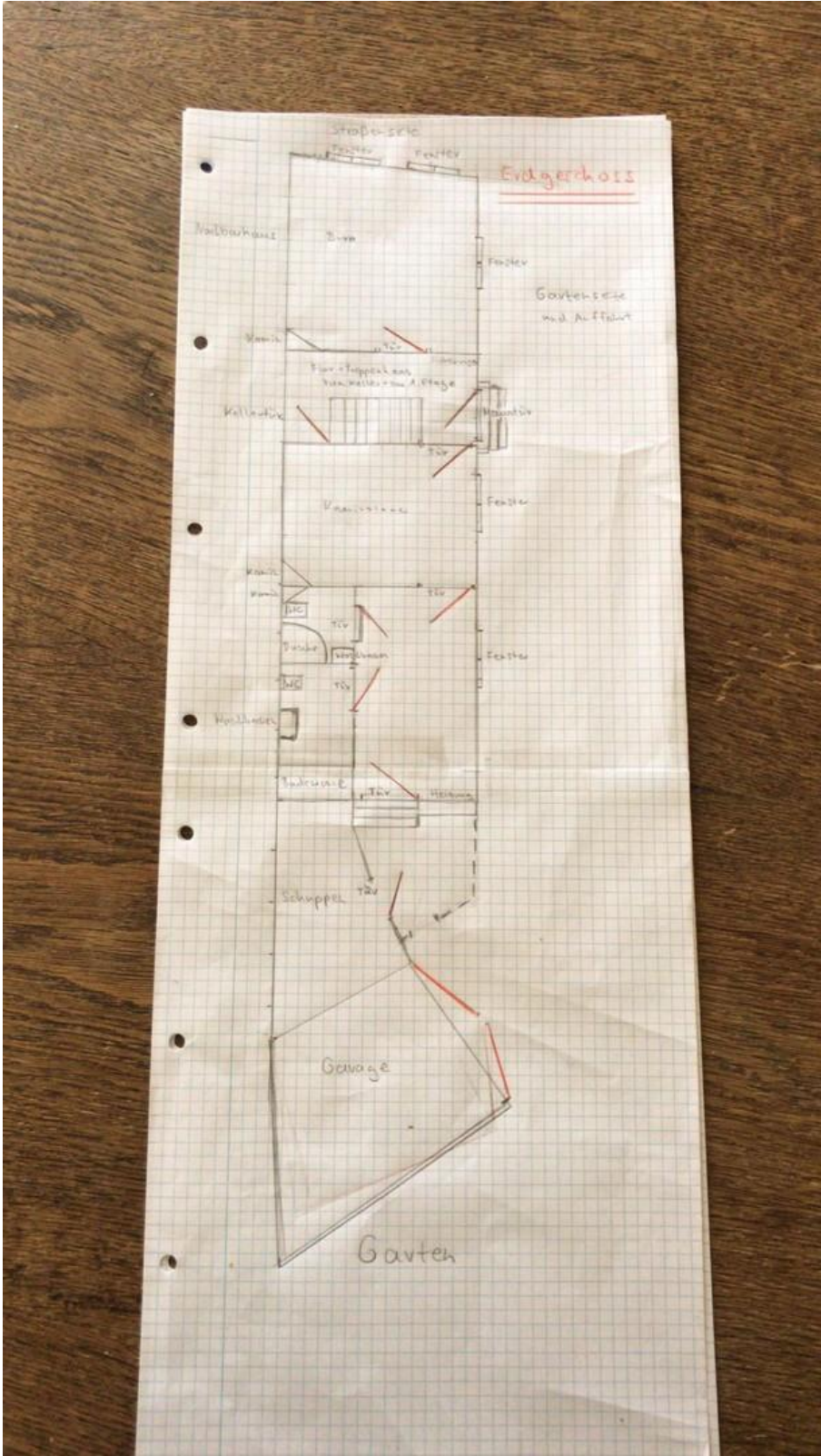
Blick aus dem Garten

Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Skizze 1. OG

Exposé - Grundrisse



Unverbindliche Skizze EG