



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Perfekte Gartenwohnung in exponierter Lage am Schlosspark !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_129	<b>Stand vom:</b>	10.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Ort:</b>	52072 Aachen	<b>Wohnfläche:</b>	134,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	141,45 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	134,20 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	575.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	530,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-07-09
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2012
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Erdwärme
<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	78.70 kWh/m <sup>2</sup> /a		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rheinland GmbH	<b>Name:</b>	Andreas Franke
<b>Straße:</b>	Hammfelddamm 4a	<b>Ort:</b>	41460 Neuss
<b>Telefon:</b>	+492131 77660016	<b>E-Mail:</b>	andreas.franke@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Im Jahr 2012 wurde ein einzigartiges und attraktives Bauprojekt der Stadt Aachen fertiggestellt. So wurden 24 Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Grössen errichtet. Dazu wurden die Gebäude der ehemaligen "Rahemühle" bis auf die Grundmauern entkernt, und im inneren zu modernen Eigentumswohnungen umgebaut. Alle Wohnungen wurden in Massivbauweise erstellt.

Zum Verkauf angeboten wird die vielleicht exponierteste Wohneinheit dieses Projektes, die im Erdgeschoss des ehemaligen Getreidespeichers liegende 3-Zimmer Gartenwohnung mit Tiefgaragenstellplatz. Das hochwertig modernisierte Gebäude verfügt über insgesamt sieben baugleiche Wohnungen, wobei jede der Wohnungen exklusiv eine eigene Etage für sich beansprucht, ohne Nachbarn links und rechts. Im erweiterten und ausgebauten Kellergeschoss verfügt jeder Eigentümer über einen eigenen Kellerraum. Es gibt einen gemeinschaftlichen Waschkellerraum mit individuellen Anschlüssen und Zählern zu den Wohnungen. Durch den Keller gelangt man zur Tiefgaragenrampe mit Zugang zum elektrischen Tiefgaragentor. Wir weisen explizit darauf hin, dass der Tiefgaragenstellplatz Nr. 32 mit 15.000 € im Kaufpreis eingepreist ist.

Die Gartenwohnung selber verfügt über einen klassisch modernen Schnitt mit drei grossen Zimmern, zwei Bädern und einer offenen Küche für die sich eine Kochinsel ideal eignen würde. Die Räume sind hell. Grosse Fenster und zwei Terrassentüren ermöglichen einen spontanen Austritt auf die Terrassen sowie den eigenen Garten mit Sondernutzungsrecht. In der Wohnung befindet sich ein Abstellraum für Putzutensilien etc. Von der Terrasse aus gelangt man in einen weiteren zur Wohnung gehörenden ca. 7 Quadratmeter grossen abschliessbaren Abstellraum, der beliebig oder für Gartenutensilien genutzt werden kann.

Diese Wohnung eignet sich insbesondere für Singles und Paare oder Kleinfamilien mit einem Kind. Die modernen Ausstattungsmerkmale entnehmen Sie bitte unserer Ausstattungsbeschreibung.

## Lage:

---

Diese besondere Immobilie besticht ebenso durch Ihre einzigartige Lage. Das Gebäude liegt unmittelbar am Fusse des schönen Schlossparks des Schloss Rahe und lädt zu spontanen und idyllischen Spaziergängen mit der Familie ein. Insbesondere Hundebesitzer finden hier ein besonderes Eldorado zum Gassi gehen im Schlosspark oder den umliegenden Feldern und Waldwegen vor. Die Lage der Immobilie hat einen ländlichen Charakter und ist gleichermassen an den Ortskern von Laurensberg angebunden.

Aachen Laurensberg ist ein charmantes Stadtviertel im Westen von Aachen, einer historischen Stadt im Nordwesten Deutschlands nahe der Grenze zu Belgien und den Niederlanden. Laurensberg ist ein beliebter Wohnort, der eine perfekte Kombination aus städtischem Leben und naturnaher Umgebung bietet.

Das Viertel ist leicht erreichbar und liegt nur wenige Kilometer vom Aachener Stadtzentrum entfernt. Es ist gut an das

öffentliche Verkehrsnetz angebunden und bietet Zugang zu mehreren Buslinien, die eine schnelle und einfache Verbindung in die Innenstadt ermöglichen.

Aachen Laurensberg zeichnet sich durch eine grüne und idyllische Umgebung aus. Zahlreiche Parks und Grünflächen laden zum Spaziergehen, Radfahren und Entspannen ein. Der nahegelegene Aachener Stadtwald bietet zusätzliche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Naturerlebnisse.

Die Architektur in Laurensberg ist vielfältig und reicht von historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnanlagen. Dies spiegelt die lange Geschichte der Region wider, die bis in die Römerzeit zurückreicht. Einige der bemerkenswertesten Sehenswürdigkeiten in der Nähe sind das Schloss Rahe, die Kirche St. Laurentius und der Lousberg, ein Hügel, der eine atemberaubende Aussicht auf Aachen und die Umgebung bietet.

Das Viertel verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften, Supermärkten, Restaurants und Cafés, die den Bewohnern alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens bieten. Die nahegelegene Einkaufsstraße "Kaiserstraße" ist ein lebendiges Zentrum mit vielen Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten.

In Laurensberg finden sich auch verschiedene Bildungseinrichtungen wie Grundschulen und weiterführende Schulen, die eine familienfreundliche Umgebung schaffen. Die RWTH Aachen University, eine renommierte deutsche Technische Universität, ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Zusammenfassend bietet Aachen Laurensberg eine angenehme, grüne Umgebung mit einem breiten Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie alle notwendigen Einrichtungen und Bildungsmöglichkeiten. Es ist ein Ort, der sowohl für Familien als auch für Studierende und Berufstätige eine attraktive Wahl darstellt.

## **Ausstattung:**

---

Alle Wohnräume haben einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung und Fussbodenheizung. Die Temperaturregulierung der Fussbodenheizung erfolgt über individuelle Thermostate in den jeweiligen Zimmern. Die Immobilie wird über eine Erdwärmepumpe beheizt. Auch die Warmwassergewinnung erfolgt über die Erdwärmepumpe. In den Sommermonaten kann diese Anlagentechnik auch als passive Kühlung genutzt werden. (Zentralsteuerung) Die Wärmepumpenanlagen werden im Contracting betrieben und sind somit nicht im Besitz der Eigentümergemeinschaft.

Abgesehen von den Bädern verfügen alle Räume über einen Bodenbelag aus Echtholzparkett mit Holz-Sockelleisten. In den Bädern und WC's wurden grossformatige Fliesen verlegt. Beide Bäder sind mit bodentiefen Duschen ausgestattet. Die Wohnungseingänge haben eine Höhe von ca. 2.10 m, so dass auch grosse Menschen gut durchlaufen können. Die Wohnungseingangstüren haben alle eine Mehrfachverriegelung, Weitwinkelspion und ein Profilzylinderschloss und erreichen die Widerstandsklasse WK2 nach DIN V ENV 1627. Alle Räume sind mit ausreichend Steckdosen und Anschlüssen ausgestattet. Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen sind dreifach verglast.

Die Wohnung verfügt ausserdem über einen Kaminschacht. Im Gartenbereich zur Süd-Ostseite hat die heutige

Eigentümerin zusätzlich ein Terrassepodest in Bankiraoptik errichten lassen. Dieses lädt zum Sonnenbaden oder zum Einnehmen einer Mahlzeit tagsüber ein, sofern man die Sonne geniessen möchte. Alternativ steht die grosse ca. 50 Quadratmeterterrasse mit Süd-Westlicher Ausrichtung zur Verfügung. Für die Fenster mit Süd-Östlicher Ausrichtung gibt es elektrisch verstellbare Rollos. Beide Terrassentüren haben einbruchssichere, abschliessbare Sicherheitsscharniere.

Wir weisen darauf hin, daß die die sich derzeit noch in der Wohnung befindende Küche dem ehemaligen Mieter gehört und noch abgebaut wird. Diese ist nicht im Kaufpreis inkludiert. Im Rahmen der Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass jeder Tiefgaragenstellplatz zukünftig mit einem Elekroladegerät für elektronische PKW's ausgestattet wird.

Eine genaue Baubeschreibung zu den Gebäuden und Innenausstattungen der Wohnungen aus dem Jahr 2012 liegt uns vor und kann bei näherem Interesse bei uns angefragt werden.

## Sonstiges:

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer 0173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

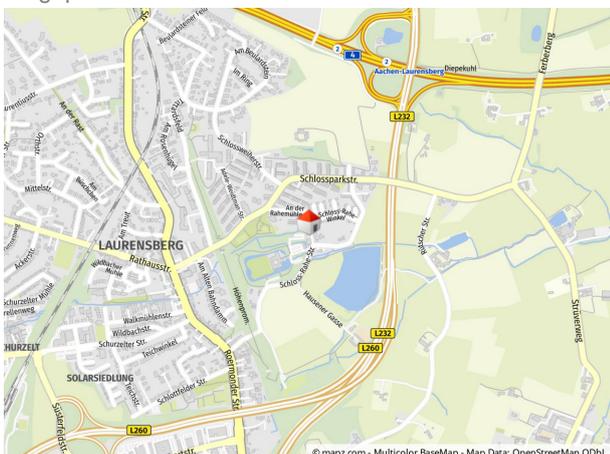
Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

Lageplan



Grundriss



Grundriss II



Anliegerstrasse am Objekt



Tiefgarageneinfahrt



Diele Eingang



Flur mit Blick zum Wohnzimmer



Kinderzimmer



Flur Richtung Bad II



Bad II mit Dusche



Wohnzimmer Blick zur offenen Küche



Blick von der Küche ins Wohnzimmer



Wohnen & Essen



Digitales Home Staging - Einrichtungsvorschlag



Wohnzimmer Blick Süd-Ost



Wohnen & Essen



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit En Suite Bad



Masterbad En Suite



Masterbad En Suite



Garten & Terrasse I



Garten & Terrasse II



Schloss Rahe

