

Straße	
Hausnummer	
PLZ	52072
Ort	Aachen / Laurensberg
Etage	EG
Wohnungsnummer   Einheit	9
KFZ-Stellplatz	9
Objektart	Wohnung
Objektyp	Maisonette
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 144 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Miteigentumsanteile	20.680 / 1.000.000
Baujahr	1981
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	145,8 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	04.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1981
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Warmwasser enthalten	Ja
Ausstelldatum Energiepass	05.06.2018
Baujahr (Heizung)	2023
Jahr der letzten Modernisierung	2025

letzte Modernisierung	Badezimmer (Bad en Suite)
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	7
Einheiten im Haus	71
Unterkellert	Ja
Fahrstuhl	Personenaufzug
Ausstattungsqualität	Normal
Küche	Einbauküche
Bad	Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, Regendusche, Handtuchheizkörper
Gäste WC	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Ausrichtung Balkon/Terrasse	West
Fenster-Verglasung	2-fach-Verglasung
Waschmaschinen-Anschluss innerhalb der Wohnung	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Fahrradraum	Ja
Fahrrad-Abstellplatz	Ja
TV (Kabel)	Ja
Rollladen	Ja
Klingel- und Sprechanlage	Ja
eigene Verbrauchszähler (Heizung, Strom, Wasser)	Ja
Kellerraum zur Wohnung   Einheit	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
elektrisches Garagentor	Ja
verfügbar ab (Text)	sofort
Immobilienverwaltung	Ja

Hausmeister-Service	Ja
Kaufpreis	495.000,00 €
Hausgeld	516,00 €
Hausgeld (umlegbar)	232,61 €
Hausgeld (nicht umlegbar)	283,25 €
Hausgeld (Rücklage)	241,00 €
Außen-Provision	3,57 % Käufer-Provision (inkl. MwSt.) vom beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1981 präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und stellt eine beliebte, sowie zentrale Wohnanlage dar. Das Wohnhaus besteht aus 8 Vollgeschossen - zuzüglich einem Kellergeschoss und einer Tiefgarage - abgeschlossen wird das Haus mit einem Flachdach. Auf dem großzügigen Grundstücksbereich befinden sich weitere KFZ-Stellplätze, welche den Wohneinheiten zugeordnet sind.

Die Maisonette-Wohnung verbindet Großzügigkeit und diverse Nutzungsmöglichkeiten - besonders durch drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer im Obergeschoss, ermöglicht sich ebenfalls ein Zuhause für eine Familie. Das Erdgeschoss teilt sich überwiegend in den separaten Küchenbereich und ein weiträumiges Ess- und Wohnzimmer - mit angrenzender Terrasse - auf. Das Gäste-WC und ein kleiner Einbauschränk als "Abstellraum" vervollständigen die Ebene. Das Obergeschoss verfügt über die bereits erwähnten Schlaf- Kinder- oder Arbeitszimmer und Badezimmer. Zusätzlich haben zwei Zimmer einen Zugang zum großzügigen Balkon (West-Ausrichtung), welcher den Räumlichkeiten einen erheblichen Mehrwert bietet. Das dritte Zimmer verfügt über ein Bad en Suite, welches im Jahr 2025 vollständig saniert wurde. Ein Jahr zuvor wurden im Obergeschoss die Bodenbeläge erneuert (ausgenommen einem Badezimmer).

Vom angrenzenden Eingang in das Haupthaus ist der Kellerbereich (auch über den vorhandenen Aufzug) zu erreichen. Dort befindet sich der zur Wohnung zugeordnete Kellerraum, sowie ein gemeinschaftlicher Trocken- und Fahrradraum.

Nachdem die Eigentümerpartei seit dem Jahr 2000 dort gewohnt hat, hat diese sich dazu entschieden, die Wohnung zu veräußern - dies begründet sich durch einen Umzug in eine andere Stadt und einen damit verbundenen neuen Lebensabschnitt.