

**Aachen - Frankenberger Viertel**

# Großzügige Erdgeschosswohnung im Frankenberger Viertel – flexibel nutzbar

**Objektnummer: 26027205**



**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26027205	Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1900		
		Modernisierung / Sanierung	2015
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Ein erster Eindruck

Im gefragten Frankenberger Viertel präsentiert sich eine einzigartige Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau aus ca. 1900. Der Bestand überzeugt durch klassischen Gründerzeit-Charme und wohnlich ausgeprägte Details, die diesen Standort charakterisieren.

Die Gesamtfläche beläuft sich auf rund 146 m<sup>2</sup> und ist in der Teilungserklärung als eine Einheit geführt; aktuell gliedert sie sich baulich in zwei separat nutzbare Bereiche, die sich sofort nutzen lassen.

Der vordere Bereich umfasst ca. 104 m<sup>2</sup> mit Eingangsbereich, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide und Schlafempore, Küche, Abstellraum, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Der hintere Bereich erstreckt sich über ca. 42 m<sup>2</sup>, ist modernisiert, besitzt einen eigenen Zugang und bietet Flur, offene Wohnküche, weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad.

Eine Zusammenführung beider Bereiche zu einer großzügigen Einheit von ca. 146 m<sup>2</sup> ist ebenso möglich wie eine Nutzungskombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Es gibt die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof zu kaufen und zu nutzen, was den Gesamtnutzen der Immobilie erhöht. Die Bauweise bewahrt den typischen Altbaucharakter; der vordere Bereich weist derzeit keine klassischen Gründerzeitdetails auf, die Decken sind abgehängt, was Potenzial für Stuckelemente sowie eine individuelle Modernisierung eröffnet.

Hausgeld ca. 535 € monatlich inkl. ca. 114 € Rücklagenanteil, Rücklagenstand ca. 12.116 €. Verkauf ausschließlich als Gesamteinheit; Heizkostenabrechnung erfolgt über einen eigenen Zähler.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Wir freuen uns über ihre Anfragen!

**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Erdgeschoss
- Gasheizung ( 10 Jahre alt )
- teilweise sanierungsbedürftig
- ruhiger Innenhof
- gepflegtes Haus
- Anlagetechnik von 2015

**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage des Frankenberger Viertels.

Die bevorzugte Aachener Lage, Frankenberger Viertel, beeindruckt mit schönen Altbauten und angelegten Alleen. Zudem zeichnet es sich durch die gute Infrastruktur und die direkte Nähe zur Innenstadt aus. Die Autobahn ist in circa 10 Minuten über den Europaplatz zu erreichen.

Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

**Objektnummer: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)