

Stolberg (Rheinland) / Gedau

# Repräsentatives Landhaus in Naturlage zwischen Aachen und Stolberg

Property ID: 25027514



PURCHASE PRICE: 1.350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 384 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.304 m<sup>2</sup>

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## At a glance

Property ID	25027514	Purchase Price	1.350.000 EUR
Living Space	ca. 384 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	3	Condition of property	Like new
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1981	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace
Type of parking	8 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Oil		

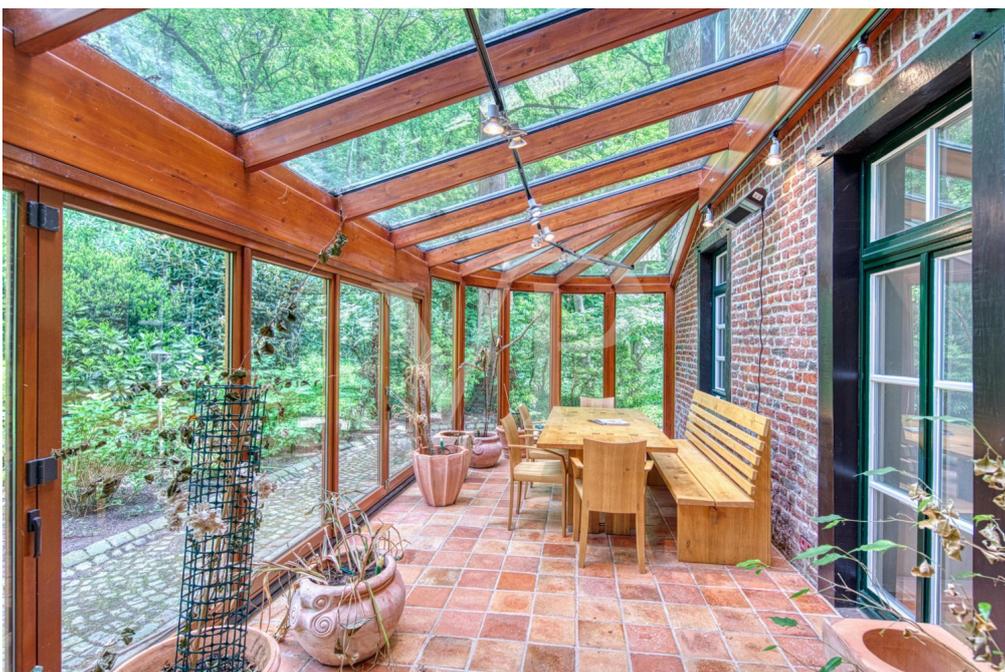
Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## The property



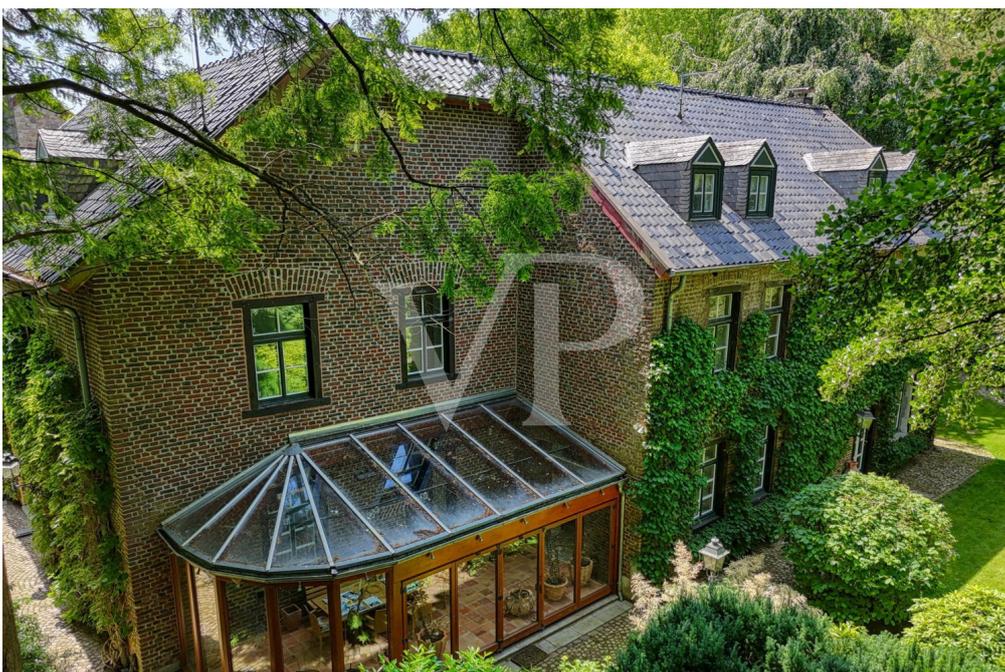
Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## The property



Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## The property



Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## A first impression

Repräsentatives Landhaus mit Historie, Charme und hohem Wohnkomfort

Eingebettet in die malerische Naturlandschaft des Gedautals und direkt am Münsterbach gelegen, verbindet dieses außergewöhnliche, freistehende Anwesen auf einzigartige Weise den Charme eines historischen Landsitzes mit modernstem Wohnkomfort. Das denkmalgeschützte Haus wurde 1981 in Anlehnung an den ehemaligen Kupferhof aus dem 17. Jahrhundert errichtet und seitdem laufend mit Liebe zum Detail weiterentwickelt.

Das Landhaus ist das am ruhigsten gelegene und am stärksten abgeschirmte Haus innerhalb der historischen Gesamtanlage Gut Gedau – mit eigenem Zugang zum Bachlauf und einer besonders privaten, nahezu alleinstehenden Position am Rand des Ensembles. Die Lage vereint maximale Zurückgezogenheit mit der Einbettung in ein denkmalgeschütztes Hofgut von besonderem kulturellen Wert.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende Kernsanierung des Erdgeschosses zwischen 2021 und 2023, die nicht nur höchste bauliche Qualität, sondern auch zukunftsfähige Technik integriert.

Das rund 384?m<sup>2</sup> große Wohnhaus bietet auf drei Etagen ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung:

Im Erdgeschoss bilden drei offen gestaltete Wohnräume mit neuen Eichenparkettböden und mehrfachem Terrassenzugang das Herzstück des Hauses. Die große Küche von Poggenpohl mit hochwertigen Gaggenau-Geräten und Granitplattenboden, der lichtdurchflutete Wintergarten mit antiken französischen Cottofliesen und das moderne Gäste-WC sorgen für eine Atmosphäre aus Wohnlichkeit und Eleganz. Die dicken Außenmauern, hochwertige Burgunder- und Travertinböden sowie restaurierte Feldbrandsteinwände verbinden Ästhetik mit Energieeffizienz.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Galerie mit offener Decke und massiven Eichendielen, die zu den privaten Räumen führt: ein Masterbereich mit Schlafzimmer, begehbarem Kleiderschrank und einem Spa-ähnlichen Badezimmer inklusive Dampfdusche, Sauna und individuellen Möbeln aus österreichischem Vogelhorn. Zwei weitere Gäste-/Kinderzimmer teilen sich ein separates Duschbad.

Das Dachgeschoss (ca. 130–150?m<sup>2</sup> Nutzfläche) ist ausgebaut und flexibel nutzbar – ob als Homeoffice, Atelier, Einliegerbereich oder Gewerbefläche. LAN, Starkstrom, gute

Belichtung und aufwändige Dämmung bieten optimale Voraussetzungen. Eine Genehmigung zur Nutzung als Wohnraum liegt bereits vor.

Gut Gedau 3 ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Refugium für Menschen mit Anspruch an Qualität, Gestaltung, Raum und Ruhe. Hier wohnen Sie naturnah und gleichzeitig in Reichweite aller urbanen Annehmlichkeiten Aachens. Ob als Familiensitz, Rückzugsort oder Arbeits- und Lebensmittelpunkt – dieses Anwesen ist ein Unikat und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Details of amenities

### Allgemein:

- Ca. 384?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- Ca. 2.355?m<sup>2</sup> Grundstück + optional 7.000?m<sup>2</sup> Wald
- Denkmalgeschützt, kein Energieausweis erforderlich (Einstufung D vorhanden)
- Kernsanierung 2021–2023 (Parterre neuwertig)
- Glasfaseranschluss (6-fach), gewerbliche Nutzung möglich

### Innen:

- 3 großzügige Wohnbereiche mit Eichenparkett & Kölner Decke
- Poggenpohl-Küche mit Gaggenau-Geräten & Granitplatten
- Wintergarten mit Glasfront & antiken Cottofliesen
- Luxuriöses Bad mit Sauna, Dampfdusche & Vogelhorn-Mobiliar
- 2 Gäste-/Kinderzimmer + separates Bad
- Galerie, Büro mit Gartenzugang, Gäste-WC

### Dachgeschoss:

- Ca. 130?m<sup>2</sup> ausgebaut, wohnraumnah
- LAN & Starkstrom
- Ideal als Büro, Atelier oder Gästeetage
- Genehmigung zur gewerblichen Nutzung vorhanden

### Technik:

- Fußbodenheizung EG & OG, neue Heizungssteuerung
- Moderne Elektro- & Lichttechnik, Busch-Jaeger-System
- Neue Fenster/Türen (U-Wert 1,0), Ölheizung (10.000?l Tank)

### Außen:

- Parkähnlicher Garten mit Bachzugang & Natursteinhof
- LED-Gartenbeleuchtung, Pavillon, Sitzplätze
- Doppelgarage mit Spotbeleuchtung, historischem Bodenbelag & Speicher (ca. 50?m<sup>2</sup>)

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## All about the location

Das Anwesen befindet sich in ruhiger und landschaftlich sehr attraktiver Lage, am Rand eines weitläufigen Waldgebiets mit direktem Zugang zu einem Bachlauf. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, hohem Erholungswert und einer naturnahen Wohnqualität.

Trotz der abgeschiedenen Lage ist die Anbindung an die städtische Infrastruktur sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Autobahnanschlüsse und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in kurzer Distanz.

Die Lage eignet sich ideal für Personen, die ein ruhiges und naturbezogenes Wohnumfeld suchen, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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