

Stolberg (Rheinland) / Gedau

# Repräsentatives Landhaus in Naturlage zwischen Aachen und Stolberg

*CODE DU BIEN: 25027514*



**PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 384 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.304 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027514
Surface habitable	ca. 384 m <sup>2</sup>
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	8 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.350.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Combustible liquide		

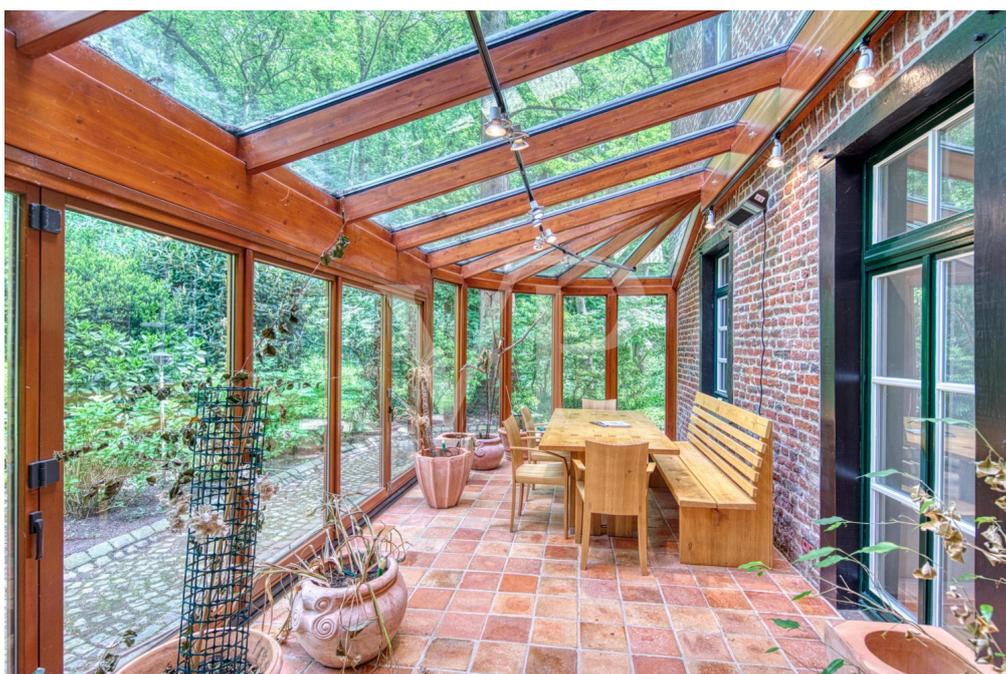
CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## La propriété



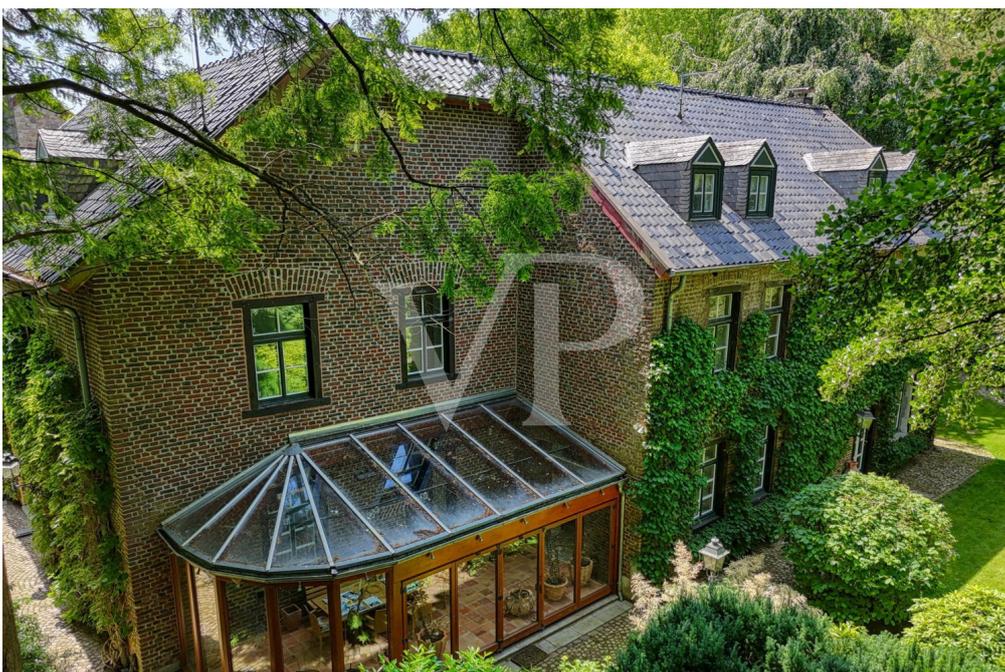
CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Détails des commodités

### 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
- Denkmalschutz, 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-Möbiliar
- 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>)

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Plus d'informations

**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.

CODE DU BIEN: 25027514 - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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