

Aachen – Frankenberger Viertel

# Élégante villa de ville du début du XXe siècle – un refuge urbain avec des revenus supplémentaires

CODE DU BIEN: 25027022k



PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 165 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

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

**CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027022k
Surface habitable	ca. 292 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	24.10.2025
Pièces	12
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1894

Prix d'achat	885.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

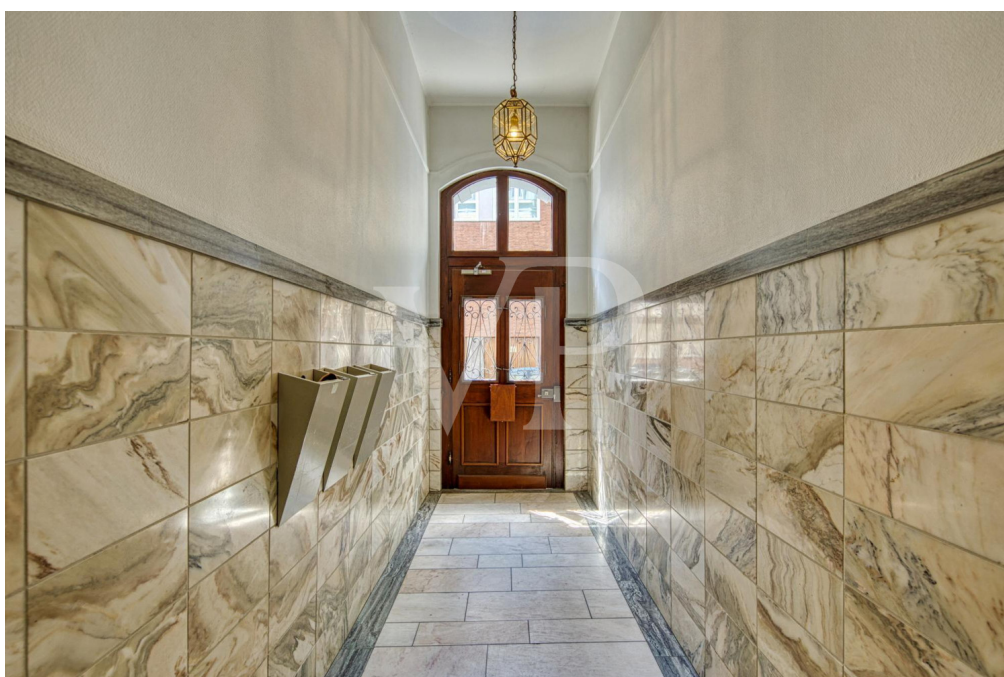
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		



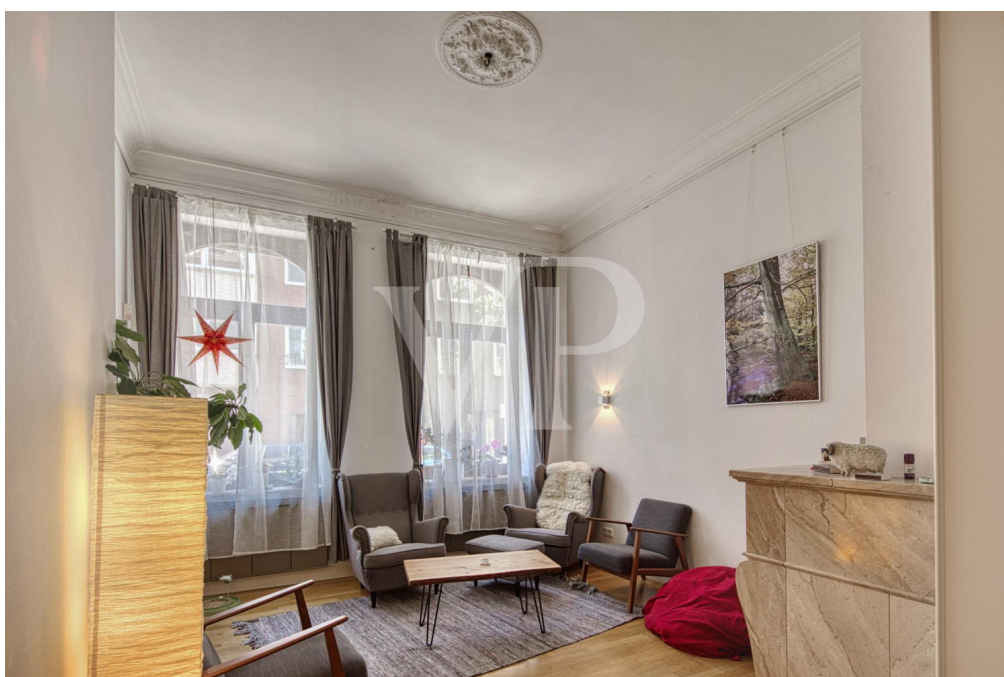
CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété





CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberg Viertel**

## Une première impression

Cet impressionnant ensemble immobilier d'époque, datant de 1894, est un joyau architectural et un témoin du patrimoine urbain d'Aix-la-Chapelle. Sa façade Gründerzeit, avec sa caractéristique triple fenêtre, lui confère une présence remarquable au premier regard. À l'intérieur, la villa a été modernisée avec soin en 1981 et 1997, alliant harmonieusement le charme d'antan au confort moderne. Offrant environ 290 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur quatre niveaux, la propriété se prête à de multiples usages, que ce soit comme résidence multigénérationnelle ou comme investissement locatif attractif. La propriété est actuellement divisée en trois logements distincts. On notera en particulier le duplex d'environ 160 m<sup>2</sup>, occupant le rez-de-chaussée et le premier étage. Il bénéficie de finitions haut de gamme, d'un plan ouvert et d'un élégant escalier en colimaçon reliant les deux niveaux. Cet appartement comprend six pièces, dont deux chambres avec salles de bains privatives. Un magnifique jardin avec cour intérieure, idéal pour la détente, jouxte le duplex. Cet appartement comprend également une chambre d'amis indépendante en mezzanine, pouvant servir de bureau, d'atelier ou de chambre supplémentaire. Au deuxième étage se trouve un appartement de deux pièces d'environ 60 m<sup>2</sup>, actuellement loué à long terme et assurant aux investisseurs un revenu locatif stable. Le penthouse, d'environ 65 m<sup>2</sup>, séduit par sa luminosité, son intimité et sa vaste terrasse sur le toit offrant une vue imprenable sur les toits de la ville impériale – un havre de paix idéal. Ce bien peut être proposé à la location ou, au choix, occupé par son propriétaire. Des éléments classiques tels que les hauts plafonds, les ornements en stuc et les élégantes portes à panneaux préservent le cachet historique, tandis que les salles de bains modernes, les technologies de construction contemporaines et les finitions raffinées répondent aux exigences du confort moderne. Cette villa urbaine incarne l'alliance rare de la tradition et de la modernité – une demeure chargée d'histoire, de style et d'âme pour ceux qui recherchent un bien d'exception. Plus qu'une simple propriété, cette villa de ville incarne un art de vivre, mêlant harmonieusement histoire et confort contemporain. Une maison unique en son genre qui vous charmera instantanément.

**CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## Détails des commodités

- Denkmalgeschütztes Ensemble mit imposanter Fassade
- Umfangreiche Sanierungen (1981 & 1997) sowie laufende Instandhaltung
- Repräsentativer Eingangsbereich mit historischem Flair
- Nutzungsmöglichkeiten als Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus
- Zentrale Lage mit exzellenter Anbindung und urbanem Umfeld

**CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst gefragten Wohnlage von Aachen – am Rande des beliebten Frankenberger Viertels, das zu den attraktivsten und lebendigsten Wohngegenden der Stadt zählt. Historische Altbauten, charmante Straßenzüge und eine gewachsene Nachbarschaftskultur prägen das Bild dieses Viertels, das urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität verbindet.

Der nahegelegene Frankenberger Park mit der imposanten Burg Frankenberg ist fußläufig erreichbar und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Ob zum Spazieren, Joggen oder Verweilen – der Park ist ein beliebter Treffpunkt für alle Generationen und trägt wesentlich zur besonderen Wohnqualität der Umgebung bei.

Die Infrastruktur des Quartiers ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in direkter Nachbarschaft. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien interessant macht.

Dank der zentralen Lage ist die Aachener Innenstadt mit ihren kulturellen Highlights, dem Dom und vielfältigen Shoppingmöglichkeiten nur wenige Minuten entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls optimal: Buslinien, der Hauptbahnhof sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnanschlüsse sorgen für Mobilität in alle Richtungen.

Zudem sind die Bildungszentren, die Fachhochschule Aachen (FH Aachen) sowie der Campus der RWTH gut erreichbar – ideal für Studierende oder Mitarbeitende. Generell gilt: In Aachen ist alles nah – eine Stadt, in der sich urbanes Leben mit kurzen Wegen perfekt verbinden lässt.



**CODE DU BIEN: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## 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)