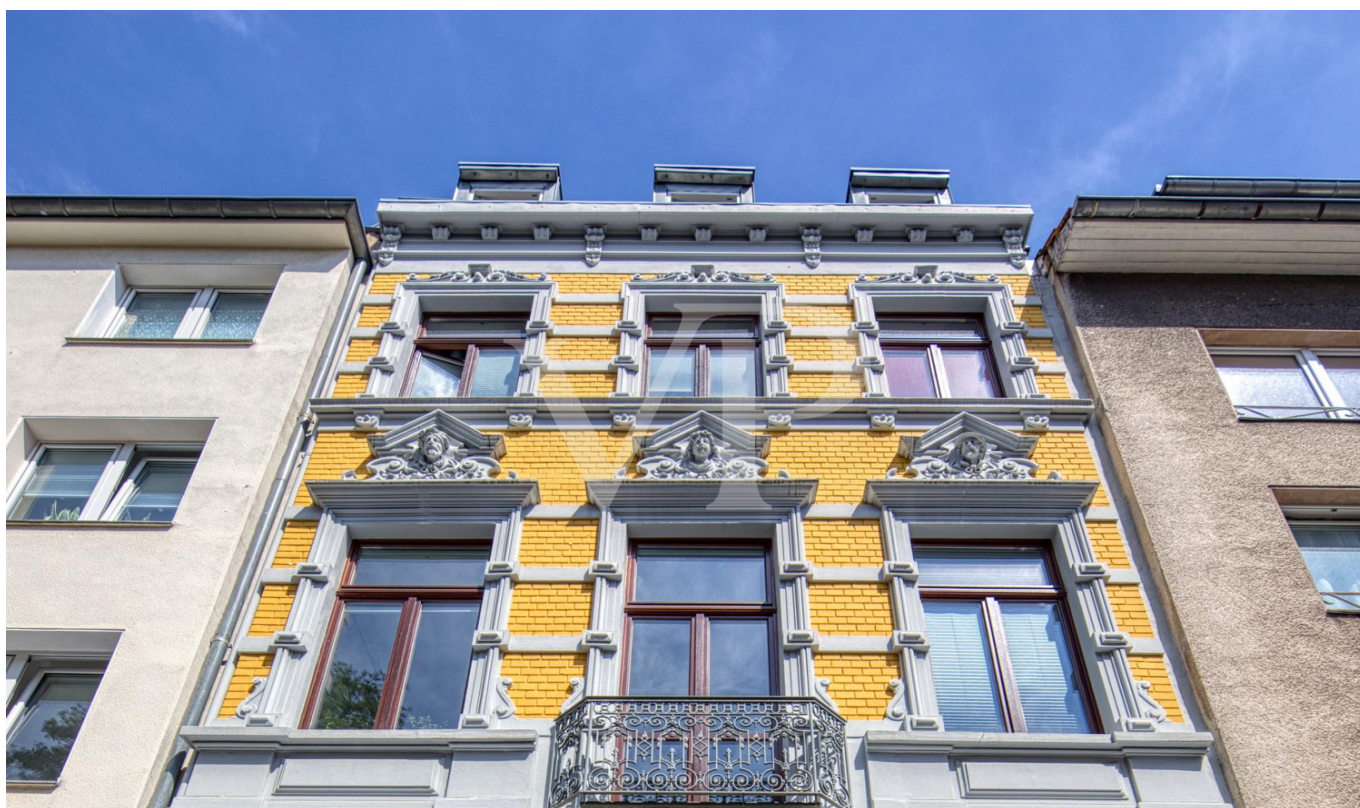


Aachen – Frankenberger Viertel

Elegante Stadtvilla aus der Gründerzeit – Urbanes Refugium mit zusätzlichen Einnahmen

CODE DU BIEN: 25027022k



PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 165 m²

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 – Frankenberger Viertel

Une première impression

Dieses repräsentative Stilaltbau-Ensemble aus dem Jahr 1894 ist ein architektonisches Schmuckstück und zugleich ein Stück Aachener Stadtgeschichte. Die eindrucksvolle Gründerzeitfassade mit ihrer charakteristischen Dreifensterfront verleiht dem Gebäude bereits beim ersten Anblick eine außergewöhnliche Ausstrahlung.

Im Inneren wurde die Villa mit viel Feingefühl in den Jahren 1981 und 1997 modernisiert, sodass der Charme vergangener Zeiten harmonisch mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens verschmilzt. Auf rund 290 m² Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Immobilie ist derzeit in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 160 m² große Maisonettewohnung, die sich über das Erd- und das erste Obergeschoss erstreckt. Sie besticht durch eine hochwertige Ausstattung, einen offenen Grundriss und eine elegante Wendeltreppe, die beide Ebenen stilvoll miteinander verbindet. Diese Wohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern. Angeschlossen an die Maisonette-Einheit ist der wunderschöne Garten mit Innenhof, der zum Verweilen einlädt. Zudem bietet diese Wohnung ein separates Gästezimmer im Zwischengeschoss, das als Büro, Atelier oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine ca. 60 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung, die aktuell langfristig vermietet ist und Investoren eine solide Einnahmebasis bietet.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 65 m² überzeugt durch viel Helligkeit und Privatsphäre sowie eine großzügige Dachterrasse mit Blick über die Dächer der Kaiserstadt – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Diese Einheit kann vermietet übergeben oder bei Bedarf selbst genutzt werden.

Klassische Elemente wie hohe Decken, Stuckverzierungen und stilvolle Kassettentüren bewahren den historischen Charakter, während moderne Bäder, zeitgemäße Haustechnik und geschmackvolle Oberflächen den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden.

Diese Stadtvilla verkörpert die seltene Verbindung von Tradition und Moderne – ein

Zuhause mit Geschichte, Stil und Seele für Menschen, die das Besondere suchen.

Mehr als nur eine Immobilie – diese Stadtvilla ist ein Lebensgefühl, das Historie und zeitgemäßen Komfort auf besondere Weise vereint. Ein einzigartiges Zuhause, das Sie mit seiner Ausstrahlung sofort in den Bann ziehen wird.

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

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

www.von-poll.com