Aachen – Südviertel

Historische Villa mit Park - A Landmark Property with Heritage - Villa historique dans un parc

??????? ????????: 25027032P

???? ??????: 0 EUR • ?????????: ca. 900 m² • ???????: 26 • ?????? ???: 20.000 m²

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

?? ??? ?????

??????? ????????	25027032P
?????????	ca. 900 m²
????? ??????	????? Mansard
???????	26
????????? ??? ????????	16
????????	16
???? ??????????	1913
????? ??????????	26 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	??????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
???????? ??????	ca. 1.300 m²
???? ???????????	2005
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 400 m²
??????	???????

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	????		

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

??? ????? ????????

Repräsentatives Anwesen in Toplage des Aachener Südviertels

In bester Lage des Aachener Südviertels befindet sich dieses historische Herrenhaus aus dem Jahr 1913 auf einem knapp 20.000?m² großen Parkgrundstück. Die Gesamtfläche von ca. 1.300?m² umfasst ca. 900?m² Wohnfläche davon vielseitig nutzbare Repräsentations- und Aufenthaltsbereiche.

Die Beletage beeindruckt mit einer großzügigen Empfangshalle, vier verbundenen Salons, einem Speisesaal mit Zugang zur Südterrasse sowie einem Kaminzimmer mit Wintergarten und Zugang zur Nordterrasse. Bibliothek und Tee-Salon bieten Raum für Rückzug und Gespräche. Im Obergeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit Bad en Suite sowie weitere Gäste-, Kinder und Nebenräume, teilweise mit direkt verbundenen Bädern.

Das Anwesen bietet neben der wunderschönen Belle Etage - 16 Gästezimmer mit en-suite Bädern sowie weitere Räume, die sich ideal als Konferenz-, Schulungs- oder Veranstaltungsflächen eignen. Zahlreiche originale Stilelemente wie Stuckdecken, Kassettentüren und Parkettböden verleihen dem Gebäude einen besonderen Charme.

Das Objekt eignet sich – vorbehaltlich etwaiger notwendiger baurechtlicher Genehmigungen – als exklusive Privatresidenz, Gästehaus oder Firmensitz.

Located in the most sought-after area of Aachen’s southern district, this historic mansion from 1913 stands on an expansive park-like property of nearly 20,000 m². The total area of approximately 1,300 m² includes around 900 m² of living space with versatile reception and leisure areas.

The Belle Étage impresses with a spacious entrance hall, four interconnected salons, a dining room with access to the south-facing terrace, and a lounge with fireplace, winter garden, and access to the north terrace. A library and tea salon offer quiet spaces for retreat and conversation. On the upper floor, you will find the master bedroom with en-suite bathroom as well as additional guest, children’s, and ancillary rooms, some with directly connected bathrooms.

In addition to the beautiful Beletage, the property offers 16 guest rooms with en-suite bathrooms as well as several rooms ideally suited for conferences, seminars, or events. Numerous original style elements such as stucco ceilings, panel doors, and parquet floors lend the building its distinctive charm.

Subject to any required building permits, the property is suitable as an exclusive private residence, guesthouse, or company headquarters.

Située dans le quartier le plus recherché du sud d'Aix-la-Chapelle, cette demeure historique datant de 1913 se dresse sur un parc d'environ 20 000 m². La surface totale d'environ 1 300 m² comprend près de 900 m² habitables avec des espaces de réception et de détente polyvalents.

Le bel étage séduit par un vaste hall d'entrée, quatre salons en enfilade, une salle à manger avec accès à la terrasse sud, ainsi qu'un salon avec cheminée, jardin d'hiver et accès à la terrasse nord. La bibliothèque et le salon de thé offrent des lieux propices au calme et à la conversation. À l'étage superieur se trouvent la chambre principale avec salle de bains attenante, ainsi que d'autres chambres d'amis, d'enfants et pièces annexes, certaines disposant de salles de bains communicantes.

Outre le superbe bel étage, la propriété offre 16 chambres d'hôtes avec salles de bains privatives ainsi que plusieurs pièces idéales pour des conférences, séminaires ou événements. De nombreux éléments de style d'origine – plafonds ornés de stuc, portes à panneaux et parquets – confèrent à l'édifice un charme particulier.

Sous réserve des autorisations d'urbanisme nécessaires, la propriété se prête à un usage de résidence privée exclusive, maison d'hôtes ou siège d'entreprise.

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

??? ??? ??? ?????????

Erstklassige Lage im Aachener Südviertel

Das Anwesen liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Aachens. Nur etwa 3?km vom Stadtzentrum entfernt, verbindet die ruhige und grüne Umgebung eine exklusive Wohnqualität mit unmittelbarer Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzten sowie kulturellen Sehenswürdigkeiten. Der benachbarte Hangeweiher-Park mit See und Freibad unterstreicht den hohen Freizeitwert der Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, zudem sind die Autobahnen A4 und A44 in wenigen Minuten erreichbar. So bestehen schnelle Verbindungen zu den Großräumen Köln, Düsseldorf, Belgien und den Niederlanden. Die internationalen Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind jeweils in ca. 45?Minuten mit dem Auto erreichbar.

Aachen selbst, als westlichste Großstadt Deutschlands, vereint historische Bausubstanz mit internationaler Ausstrahlung – nicht zuletzt durch den Aachener Dom (UNESCO-Weltkulturerbe), das CHIO und die Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH), eine der führenden technischen Hochschulen Europas.

The property is situated in one of Aachen’s most sought-after residential areas. Only about 3 km from the city centre, the peaceful and green surroundings combine an exclusive living atmosphere with immediate proximity to all essential amenities, including schools, medical services, and cultural attractions. The nearby Hangeweiher Park, with its lake and outdoor swimming pool, further enhances the area’s high recreational value.

Public transport connections are excellent, and the A4 and A44 motorways can be reached within a few minutes, providing fast access to the metropolitan regions of Cologne, Düsseldorf, Belgium, and the Netherlands. The international airports of Cologne/Bonn and Düsseldorf are each approximately a 45-minute drive away.

Aachen itself, Germany’s westernmost major city, combines a rich historical heritage with international flair — not least thanks to Aachen Cathedral (a UNESCO World Heritage Site), the CHIO equestrian tournament, and RWTH Aachen University, one of Europe’s leading technical universities.

La propriété se situe dans l’un des quartiers résidentiels les plus prisés d’Aix-la-Chapelle. À seulement 3 km du centre-ville, l’environnement verdoyant et paisible allie une qualité de vie exclusive à la proximité immédiate de toutes les commodités : écoles, services médicaux et sites culturels. Le parc du Hangeweiher voisin, avec son lac et sa piscine en plein air, souligne le fort attrait de loisirs qu’offre cet emplacement.

Les liaisons avec les transports en commun sont excellentes, et les autoroutes A4 et A44 sont accessibles en quelques minutes, permettant de rejoindre rapidement les grandes régions métropolitaines de Cologne, Düsseldorf, la Belgique et les Pays-Bas. Les aéroports internationaux de Cologne/Bonn et de Düsseldorf se trouvent chacun à environ 45 minutes en voiture.

Aix-la-Chapelle, la ville la plus occidentale d’Allemagne, allie patrimoine historique et rayonnement international – notamment grâce à sa cathédrale (classée au patrimoine mondial de l’UNESCO), au tournoi hippique CHIO et à la RWTH, l’une des universités techniques les plus prestigieuses d’Europe.

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25027032P - 52076 Aachen – Südviertel

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com