Stolberg (Rheinland) / Gedau

Repräsentatives Landhaus – ideal als Firmensitz mit Platz für 20+ Arbeitsplätze, Glasfaser & Parkplätzen

VP azonosító: 25027514f

VÉTELÁR: 1.350.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 384 m^2 • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 2.304 m^2

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Áttekintés

VP azonosító	25027514f
Hasznos lakótér	ca. 384 m²
Szobák	8
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1981
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	8 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.350.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 130 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Az ingatlan

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Az ingatlan

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Az elso benyomás

Dieses außergewöhnliche Landhaus in ruhiger Alleinlage am Rand des historischen Gut Gedau verbindet stilvolles Arbeiten mit gehobenem Wohnkomfort. Mit rund 384 m² Nutz- und Wohnfläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie zusätzlichen ca. 130 m² im ausgebauten Dachgeschoss bietet die Immobilie flexible Flächen für Unternehmen mit bis zu 20–25 Arbeitsplätzen. Die besondere Atmosphäre des denkmalgeschützten Hofensembles macht das Anwesen zu einer repräsentativen Adresse für Unternehmer, Freiberufler oder Kanzleien – sowohl als reiner Bürostandort als auch für eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Errichtet wurde das Gebäude 1981 in Anlehnung an einen Kupferhof aus dem 17. Jahrhundert. Zwischen 2021 und 2023 wurde das Erdgeschoss kernsaniert, wobei hochwertigsten Materialien wie französische Cottofliesen, edles Eichenparkett und massive Burgunderplatten zum Einsatz kamen. Diese Ausstattung verleiht den Räumen ein stilvolles Ambiente, das durch moderne Technik ergänzt wird. Ein schneller Mehrfach-Glasfaseranschluss, LAN-Verkabelung, Starkstromanschlüsse und eine effiziente Dämmung sorgen für eine zeitgemäße und sofortige Nutzbarkeit im geschäftlichen Alltag.

Die Raumaufteilung ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten: offene Arbeitsbereiche für größere Teams, separate Büros und Besprechungsräume, Showrooms oder Schulungsflächen. Das Dachgeschoss ist zur Wohnnutzung genehmigt und kann beispielsweise als Großraumbüro oder Kreativzone genutzt werden. Die funktionale Trennung der Etagen erlaubt es, geschäftliche und private Nutzung klar voneinander zu trennen, was unter bestimmten Voraussetzungen auch steuerliche Vorteile wie anteilige Abschreibungen, den Abzug laufender Kosten oder eine Vorsteuererstattung ermöglichen kann.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Außenstellplätze direkt am Gebäude, die Mitarbeitern und Kunden kurze Wege garantieren. Die moderne Küche mit Blick in den Wintergarten schafft zudem einen einladenden Sozialbereich, der sich ideal für Pausen oder informelle Gespräche eignet.

Die Lage im Städtedreieck Aachen–Stolberg–Eschweiler vereint Ruhe, Naturnähe und hervorragende Erreichbarkeit. Die schnelle Anbindung an die Autobahn A4, der nahegelegene Bahnhöfe sowie die Grenznähe zu Belgien und den Niederlanden bieten beste Voraussetzungen für regionale wie internationale Geschäftsbeziehungen.

Dieses repräsentative Einzelstück vereint Charakter, Funktion und hohes Gestaltungspotenzial – ideal für Unternehmen, die mehr suchen als Standard. Fordern Sie jetzt das Exposé an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die Möglichkeiten dieses besonderen Standorts selbst zu erleben.

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Részletes felszereltség

Ca. 384 m² Fläche im Erd- und Obergeschoss + ca. 130 m² ausgebautes Dachgeschoss
Flexible Raumaufteilung für bis zu 20–25 Arbeitsplätze
Erdgeschoss umfassend saniert (2021–2023) mit hochwertigsten Materialien
Genehmigte Wohnnutzung im Dachgeschoss – ideal als Großraumbüro, Studio oder Archiv
Schneller Mehrfach-Glasfaseranschluss, LAN-Verkabelung, Starkstrom, gute Dämmung – sofort gewerblich nutzbar
Moderne Küche mit Blick in den Wintergarten – perfekt als Sozialraum oder Mitarbeiter-Lounge
Zahlreiche Außenstellplätze direkt am Gebäude – ideal für Mitarbeiter und Kunden
Kombination aus Arbeiten und Wohnen rechtssicher umsetzbar
Steuerliche Vorteile bei Mischnutzung (AfA, Zinsen, Betriebsausgaben) möglich
Denkmalcharakter schafft langfristigen Werterhalt
Ruhige, abgeschirmte Lage in Aachen & sehr guter Anbindung an die A4 (ca. 5 min)
Ideal für Kanzleien, Agenturen, Beratungsunternehmen, Kreativ- und Dienstleistungsbranchen

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Minden a helyszínrol

Der Standort dieser repräsentativen Immobilie überzeugt durch eine einmalige Kombination aus historischer Atmosphäre, abgeschirmter Alleinlage und zugleich hervorragender Verkehrsanbindung. Eingebettet in eine historische Hofanlage mit direktem Bachzugang bietet das Anwesen ein außergewöhnliches Arbeitsumfeld für Unternehmer, Kreativschaffende oder beratende Berufe.

Die infrastrukturelle Anbindung an Autobahnen, Bahnverbindungen und internationale Flughäfen ist hervorragend. Ihre Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeitenden erreichen den Standort problemlos – gleichzeitig arbeiten Sie in einem inspirierenden Umfeld, das Professionalität und Stil mit absoluter Ruhe und Diskretion verbindet.

Ein Ort, der nicht nur durch Funktionalität überzeugt, sondern auch durch seine Außenwirkung – und damit die ideale Grundlage für einen erfolgreichen Unternehmensauftritt schafft.

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25027514f - 52223 Stolberg (Rheinland) / Gedau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com