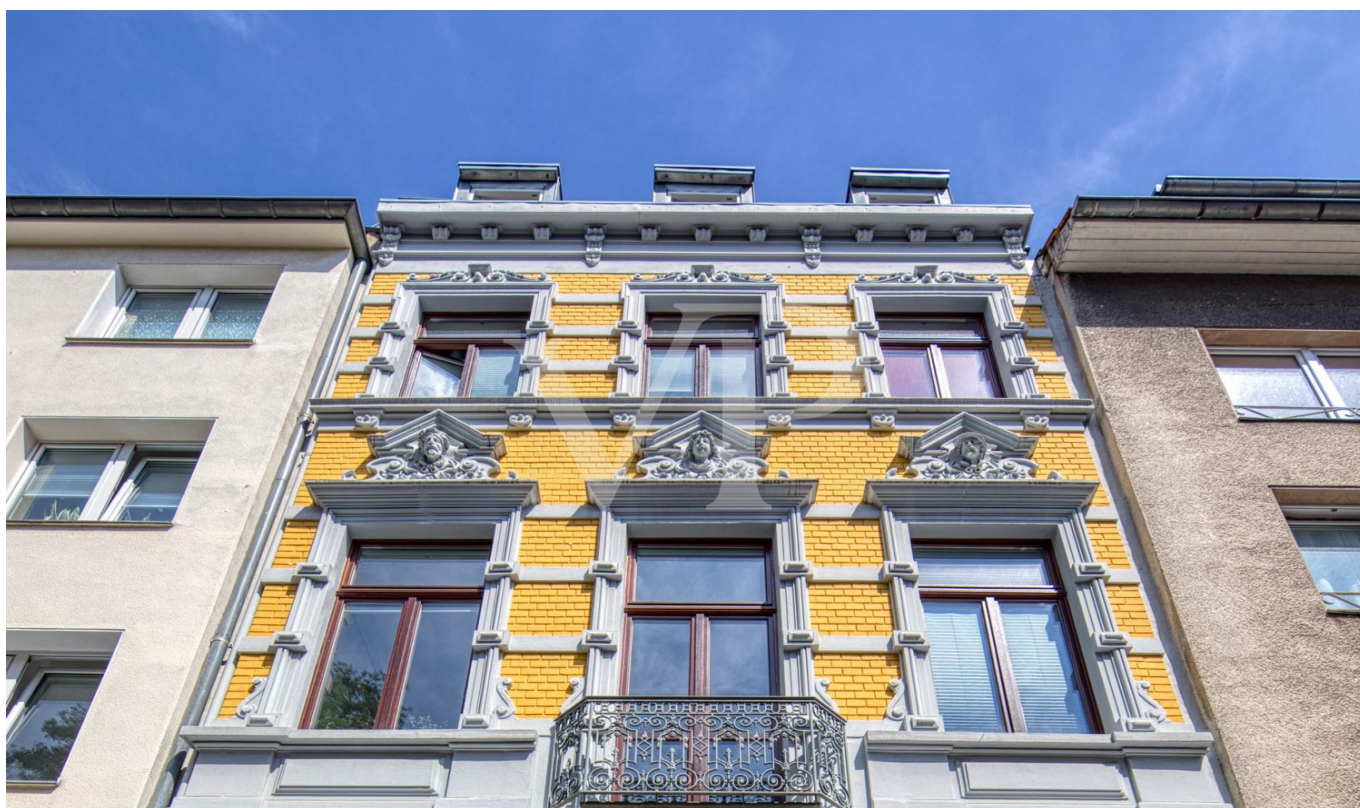


Aachen – Frankenberger Viertel

Elegante villa cittadina di inizio secolo: un rifugio urbano con reddito aggiuntivo

Codice oggetto: 25027022k



PREZZO D'ACQUISTO: 885.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 165 m²

Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027022k
Superficie netta	ca. 292 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	24.10.2025
Vani	12
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1894

Prezzo d'acquisto	885.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune

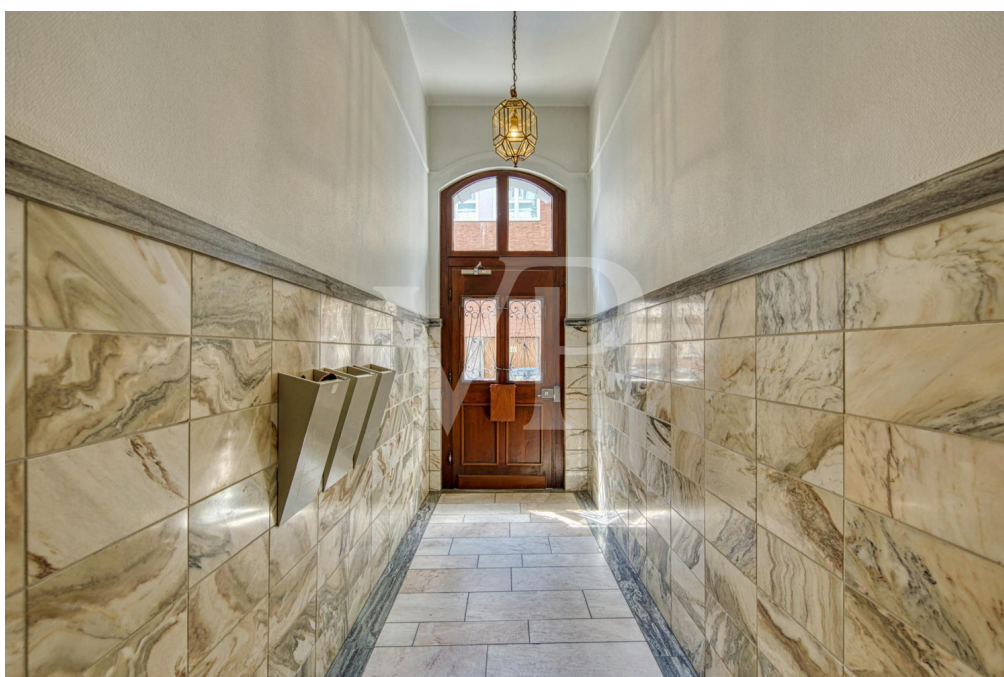
Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

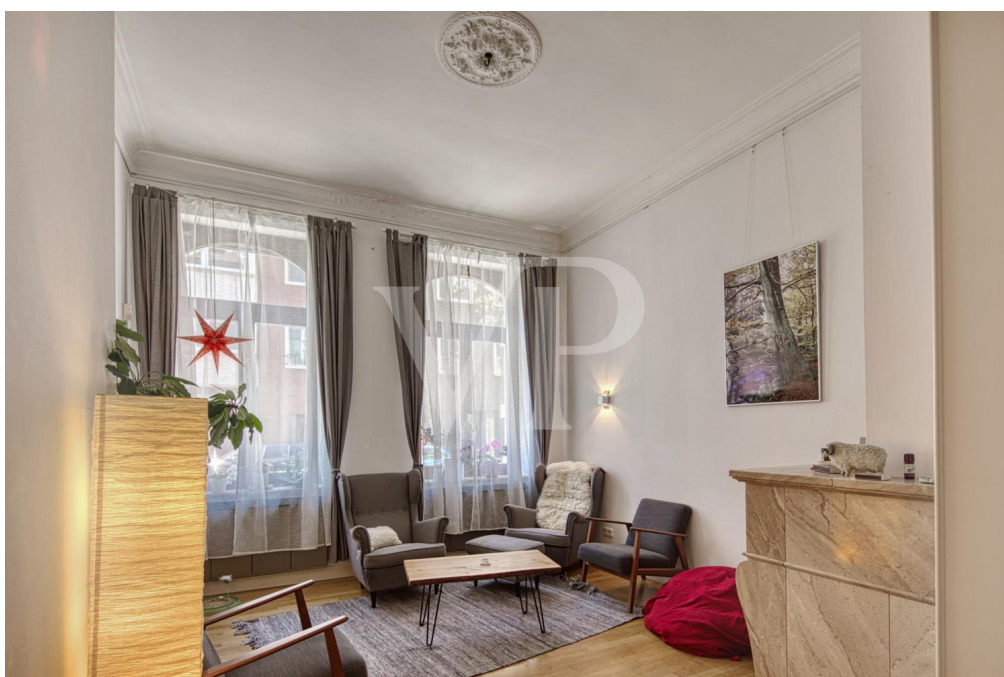
Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

La proprietà



Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenbergert Viertel

Una prima impressione

Questo imponente complesso edilizio d'epoca, risalente al 1894, è un gioiello architettonico e un pezzo di storia urbana di Aquisgrana. La suggestiva facciata Gründerzeit, con la sua caratteristica facciata a tre finestre, conferisce all'edificio una presenza straordinaria a prima vista. All'interno, la villa è stata sapientemente modernizzata nel 1981 e nel 1997, fondendo armoniosamente il fascino delle epoche passate con i comfort della vita moderna. Con circa 290 m² di superficie abitabile distribuita su quattro piani, la proprietà offre opzioni di utilizzo versatili, sia come residenza multigenerazionale che come interessante immobile da investimento. L'immobile è attualmente suddiviso in tre unità abitative separate. Di particolare rilievo è l'appartamento duplex di circa 160 m², che si estende al piano terra e al primo piano. Vanta finiture di alta qualità, una pianta aperta e un'elegante scala a chiocciola che collega elegantemente entrambi i livelli. Questo appartamento comprende un totale di sei stanze, di cui due camere da letto con bagno privato. Adiacente all'unità duplex si trova un bellissimo giardino con cortile, perfetto per rilassarsi. Questo appartamento offre anche una camera per gli ospiti separata al piano mezzanino, che può essere utilizzata come ufficio, studio o camera da letto aggiuntiva. Al secondo piano si trova un bilocale di circa 60 m², attualmente affittato a lungo termine e che offre agli investitori un solido flusso di reddito. L'attico, di circa 65 m², colpisce per l'abbondanza di luce e privacy, nonché per l'ampia terrazza sul tetto con vista sui tetti della città imperiale: un rifugio ideale per il relax. Questa unità può essere affittata o, se lo si desidera, occupata dal proprietario. Elementi classici come soffitti alti, decorazioni in stucco ed eleganti porte a pannelli preservano il carattere storico, mentre bagni moderni, tecnologie edilizie all'avanguardia e finiture di buon gusto soddisfano gli standard abitativi odierni. Questa villa urbana incarna la rara combinazione di tradizione e modernità: una casa con storia, stile e anima per chi cerca qualcosa di speciale. Più di una semplice proprietà: questa villa cittadina incarna uno stile di vita, fondendo in modo unico storia e comfort contemporaneo. Una casa unica nel suo genere che vi conquisterà immediatamente con il suo fascino.

Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenger Viertel

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com