

Aachen – Frankenberger Viertel

Elegante Stadtvilla aus der Gründerzeit – Urbanes Refugium mit zusätzlichen Einnahmen

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 m ² |
| 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 |

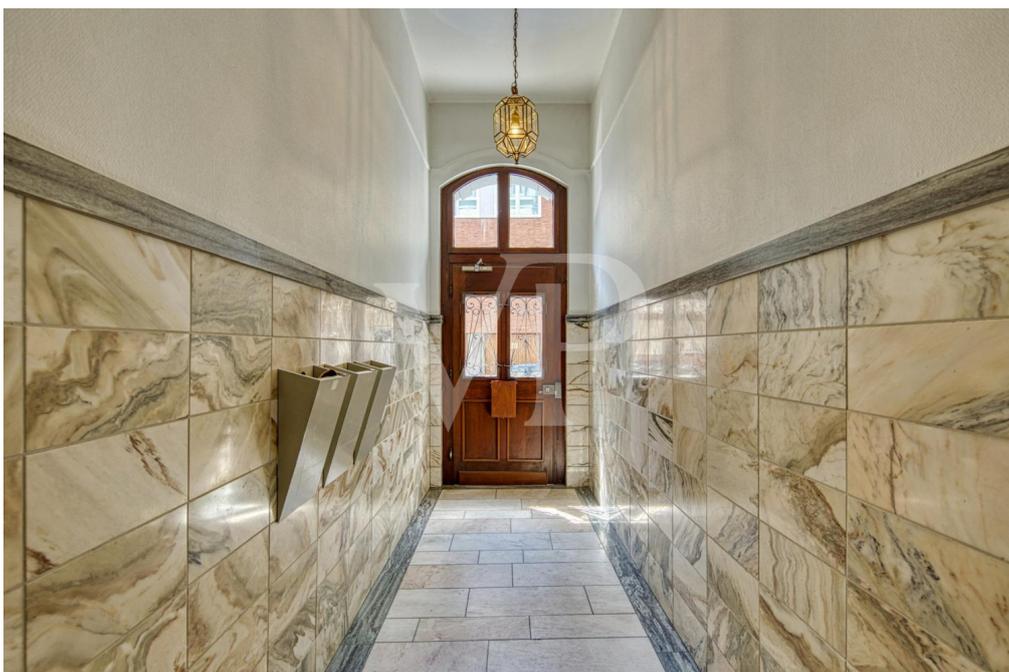
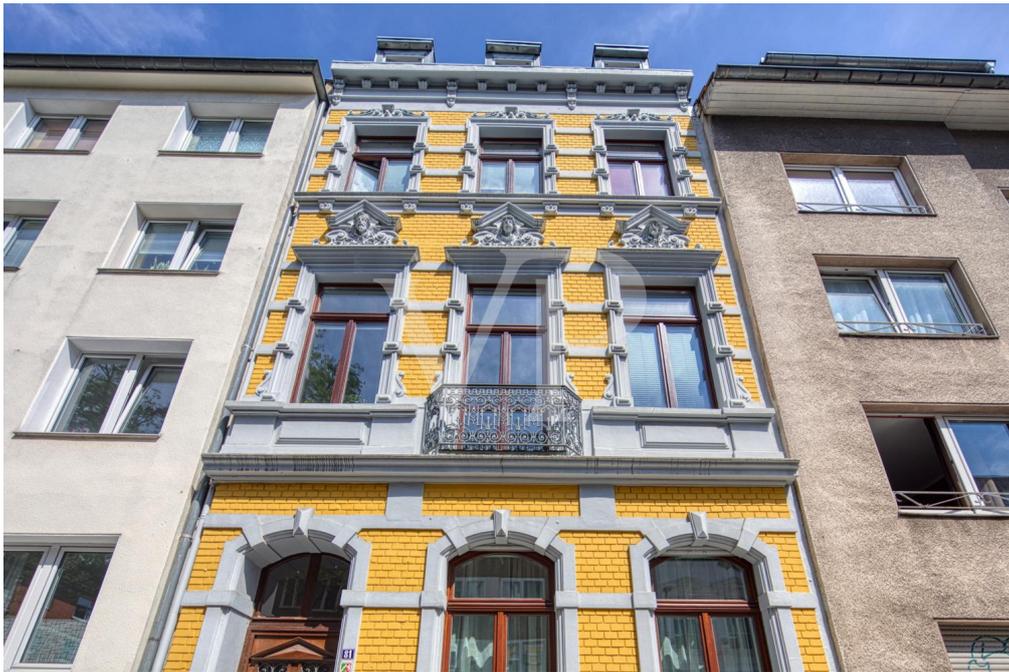
Codice oggetto: 25027022k - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

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 – Frankenberger Viertel

Una prima impressione

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 Einnahmehasis 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.

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 – Frankenberger 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