

Aachen – Südviertel

## Sede aziendale imponente - a 7 minuti dal centro di Aquisgrana

Codice oggetto: 25027035G



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • VANI: 35 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 19.134 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## A colpo d'occhio

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25027035G                             |
| Tipologia tetto     | mansarda                              |
| Vani                | 35                                    |
| Anno di costruzione | 1913                                  |
| Garage/Posto auto   | 26 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                    |                                                                         |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | Su richiesta                                                            |
| Ufficio/studio                     | Casa adibita a uffici                                                   |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Superficie commerciale             | ca. 1.278 m <sup>2</sup>                                                |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2005                                                                    |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                               |
| Superficie affittabile             | ca. 1278 m <sup>2</sup>                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza                                                                |

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## Dati energetici

|                            |                      |                           |                      |
|----------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato        | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Combustibile liquido |                           |                      |

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## La proprietà



Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## Una prima impressione

Repräsentativer Firmensitz mit außergewöhnlichem Ambiente in Aachener Bestlage

Dieses historische Anwesen aus dem Jahr 1913 bietet in absoluter Premiumlage des Aachener Südviertels eine einzigartige Möglichkeit zur repräsentativen Unternehmensansiedlung. Auf einem ca. 19.143 m<sup>2</sup> großen Parkgrundstück gelegen, verbindet das Objekt eindrucksvolle Architektur mit funktionalem Raumangebot – ideal für anspruchsvolle Unternehmen, Kanzleien, Agenturen oder Institutionen mit gehobenem Anspruch an Standort, Erscheinungsbild und Arbeitsumfeld.

Die Gesamtnutzfläche von ca. 1.278 m<sup>2</sup>, davon ca. 872 m<sup>2</sup> in weiten Teilen hochwertig ausgebaute Wohnfläche, umfasst neben großzügigen Repräsentationsbereichen auch vielfältig nutzbare Büro-, Besprechungs- und Aufenthaltsräume. Bei optimaler Flächenorganisation lassen sich hier bis zu 50 Mitarbeitende unterbringen, ohne den exklusiven Charakter des Hauses zu verlieren. Zudem stehen 16 separate Zimmer mit en-suite Bädern zur Verfügung – z.B. als Rückzugsräume für Gäste, Führungskräfte oder für Schulungs-/Seminarzwecke.

Das Herzstück des Hauses bildet die imposante Belle Etage mit einer großzügigen Empfangshalle, mehreren Salons, einem Speisesaal mit Südterrasse sowie Kaminzimmer und Wintergarten mit Zugang zur Nordterrasse. Hochwertige Ausstattungsdetails wie Stuckdecken, Parkettböden und historische Kassetten Türen schaffen ein repräsentatives Arbeitsumfeld mit besonderer Ausstrahlung.

Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Nähe zur Aachener Innenstadt, hervorragender ÖPNV-Anbindung sowie optimaler Erreichbarkeit der Autobahnen A4 und A44 ermöglicht eine exzellente Anbindung in alle Richtungen – einschließlich der Großräume Köln, Düsseldorf, Belgien und Niederlande.

Ob als Firmensitz, Unternehmensrepräsentanz oder kombinierte Büro- und Veranstaltungsimmoblie: Dieses Anwesen bietet Unternehmen, vorbehaltlich etwaiger notwendiger baurechtlicher Genehmigungen, eine außergewöhnliche Plattform für exklusives Arbeiten, Empfangen und Repräsentieren.

---

This historic estate, built in 1913, offers a unique opportunity for a prestigious corporate

presence in one of Aachen's most exclusive addresses – the city's renowned southern district. Situated on a park-like property of approximately 19,143 m<sup>2</sup>, the building combines impressive architecture with a functional spatial layout – ideal for discerning companies, law firms, agencies, or institutions that value an exceptional location, distinguished appearance, and inspiring working environment.

The total usable area of around 1,278 m<sup>2</sup> – including approximately 872 m<sup>2</sup> of extensively upgraded living and office space – features generous representative areas alongside versatile offices, meeting rooms, and lounges. With an efficient spatial configuration, the premises can accommodate up to 50 employees without compromising the exclusive character of the property. In addition, 16 separate rooms with en-suite bathrooms are available – ideal as private retreat spaces for guests or executives, or for training and seminar use.

The heart of the building is the impressive Belle Étage, offering a spacious reception hall, several salons, a dining room with access to the south-facing terrace, as well as a fireplace lounge and winter garden with access to the north terrace. High-quality details such as stucco ceilings, parquet floors, and historic panel doors create a prestigious working atmosphere with unique character and charm.

The convenient location, close to Aachen's city centre with excellent public transport connections and immediate access to the A4 and A44 motorways, ensures outstanding connectivity in all directions – including the metropolitan regions of Cologne, Düsseldorf, Belgium, and the Netherlands.

Whether as a company headquarters, corporate representation, or a combined office and event property, this estate offers – subject to any necessary building permits – an extraordinary platform for exclusive work, hospitality, and representation.

---

Cette propriété historique datant de 1913 offre, au cœur du très prisé quartier sud d'Aix-la-Chapelle, une occasion unique d'implanter une entreprise dans un cadre prestigieux. Édifiée sur un terrain paysager d'environ 19 143 m<sup>2</sup>, elle associe une architecture impressionnante à une organisation fonctionnelle des espaces – idéale pour les entreprises, cabinets, agences ou institutions recherchant une localisation d'exception, une image distinctive et un environnement de travail inspirant.

La surface utile totale d'environ 1 278 m<sup>2</sup>, dont quelque 872 m<sup>2</sup> aménagés avec un haut niveau de qualité, comprend de vastes espaces de réception ainsi que des bureaux, salles de réunion et salons modulables. Une organisation optimale des espaces permet d'accueillir jusqu'à 50 collaborateurs tout en conservant le caractère exclusif de la demeure. Seize chambres indépendantes avec salles de bains privatives sont également disponibles – idéales pour héberger des invités, des cadres dirigeants ou pour un usage de formation et de séminaire.

Le cœur de la maison est constitué par le bel étage : un hall d'accueil majestueux, plusieurs salons, une salle à manger avec terrasse orientée sud, ainsi qu'un salon avec cheminée et un jardin d'hiver ouvrant sur la terrasse nord. Les éléments d'époque tels que plafonds en stuc, parquets et portes à panneaux confèrent à l'ensemble une atmosphère de travail prestigieuse et empreinte de caractère.

La situation géographique est particulièrement avantageuse : proximité immédiate du centre-ville d'Aix-la-Chapelle, excellente desserte par les transports en commun et accès rapide aux autoroutes A4 et A44, garantissant une connexion optimale vers Cologne, Düsseldorf, la Belgique et les Pays-Bas.

Qu'il s'agisse d'un siège d'entreprise, d'une représentation institutionnelle ou d'un immeuble mixte bureaux et événements, cette propriété constitue – sous réserve des autorisations d'urbanisme nécessaires – une plateforme exceptionnelle pour travailler, recevoir et représenter dans un cadre exclusif.

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## Tutto sulla posizione

### Erstklassige Lage im Aachener Südviertel

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Lagen Aachens. Nur etwa 3 km vom Stadtzentrum entfernt, verbindet die ruhige und grüne Umgebung eine exklusive Umgebung mit unmittelbarer Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzten sowie kulturellen Sehenswürdigkeiten. Der benachbarte Hangeweier-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.

---

### Prime Location in Aachen's Southern District

The property is located in one of Aachen's most desirable areas. Only about 3 km from the city centre, the peaceful and green surroundings combine an exclusive environment with immediate proximity to all essential amenities, including schools, medical facilities, and cultural attractions. The nearby Hangeweier Park, with its lake and outdoor swimming pool, highlights the area's exceptional recreational value.

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

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

---

Emplacement de premier choix dans le quartier sud d'Aix-la-Chapelle

La propriété se situe dans l'un des quartiers les plus recherchés d'Aix-la-Chapelle. À seulement 3 km du centre-ville, l'environnement verdoyant et paisible allie une atmosphère exclusive à la proximité immédiate de toutes les commodités : écoles, services médicaux et attractions culturelles. Le parc du Hangeweiher, avec son lac et sa piscine en plein air, souligne la qualité de vie et la valeur de loisirs exceptionnelles du quartier.

Les liaisons avec les transports en commun sont excellentes, et les autoroutes A4 et A44 sont accessibles en quelques minutes, offrant une connexion rapide vers 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 grande 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.

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25027035G - 52076 Aachen – Südviertel

## 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](mailto:aachen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)