

**Aachen - Frankenberger Viertel**

# Großzügige Erdgeschosswohnung im Frankenberger Viertel – flexibel nutzbar

**Codice oggetto: 26027205**



**PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26027205 - 52066 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: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26027205	Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## La proprietà



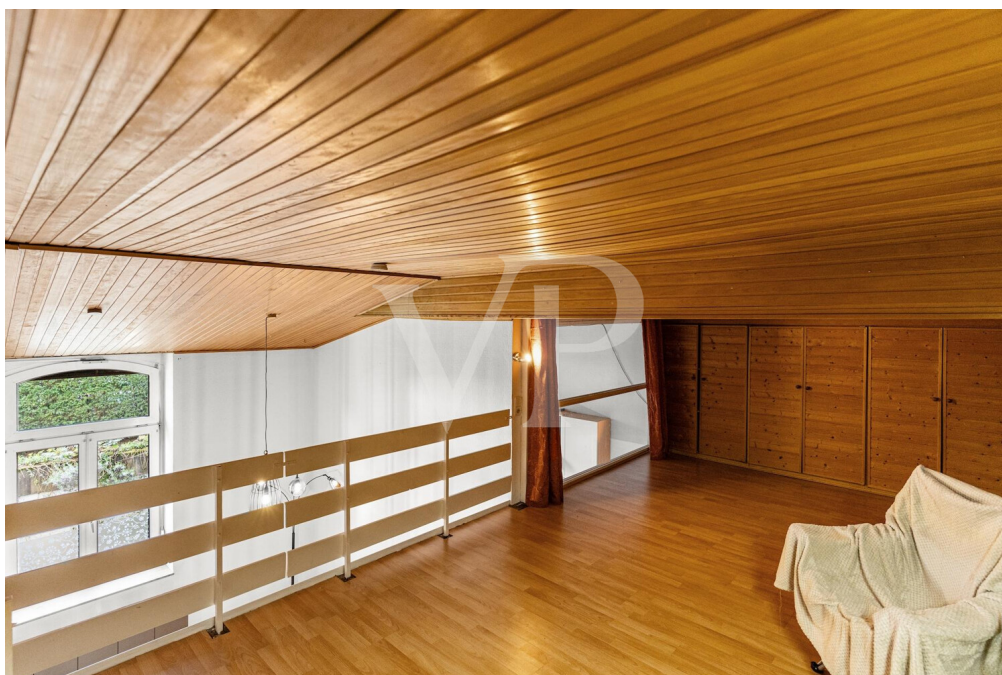
Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## La proprietà



Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## La proprietà



Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel

## La proprietà



**Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Una prima impressione

Im gefragten Frankenberger Viertel präsentiert sich eine einzigartige Erdgeschosswohnung in einem denkmalgeschützten Altbau aus ca. 1900. Der Bestand überzeugt durch klassischen Gründerzeit-Charme und wohnlich ausgeprägte Details, die diesen Standort charakterisieren.

Die Gesamtfläche beläuft sich auf rund 146 m<sup>2</sup> und ist in der Teilungserklärung als eine Einheit geführt; aktuell gliedert sie sich baulich in zwei separat nutzbare Bereiche, die sich sofort nutzen lassen.

Der vordere Bereich umfasst ca. 104 m<sup>2</sup> mit Eingangsbereich, Flur, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide und Schlafempore, Küche, Abstellraum, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken.

Der hintere Bereich erstreckt sich über ca. 42 m<sup>2</sup>, ist modernisiert, besitzt einen eigenen Zugang und bietet Flur, offene Wohnküche, weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad.

Eine Zusammenführung beider Bereiche zu einer großzügigen Einheit von ca. 146 m<sup>2</sup> ist ebenso möglich wie eine Nutzungskombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Es gibt die Möglichkeit, einen Stellplatz im Innenhof zu kaufen und zu nutzen, was den Gesamtnutzen der Immobilie erhöht. Die Bauweise bewahrt den typischen Altbaucharakter; der vordere Bereich weist derzeit keine klassischen Gründerzeitdetails auf, die Decken sind abgehängt, was Potenzial für Stuckelemente sowie eine individuelle Modernisierung eröffnet.

Hausgeld ca. 535 € monatlich inkl. ca. 114 € Rücklagenanteil, Rücklagenstand ca. 12.116 €. Verkauf ausschließlich als Gesamteinheit; Heizkostenabrechnung erfolgt über einen eigenen Zähler.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Wir freuen uns über ihre Anfragen!

**Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Dettagli dei servizi

- Kamin
- Erdgeschoss
- Gasheizung ( 10 Jahre alt )
- teilweise sanierungsbedürftig
- ruhiger Innenhof
- gepflegtes Haus
- Anlagetechnik von 2015

**Codice oggetto: 26027205 - 52066 Aachen - Frankenberger Viertel**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage des Frankenberger Viertels.

Die bevorzugte Aachener Lage, Frankenberger Viertel, beeindruckt mit schönen Altbauten und angelegten Alleen. Zudem zeichnet es sich durch die gute Infrastruktur und die direkte Nähe zur Innenstadt aus. Die Autobahn ist in circa 10 Minuten über den Europaplatz zu erreichen.

Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

**Codice oggetto: 26027205 - 52066 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](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)