

Aachen – Frankenberger Viertel

# Denkmalgeschütztes Stadthaus mit Garten und Dachterrasse

*CODICE OGGETTO: 25027022n*



PREZZO D'ACQUISTO: 919.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 163 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25027022n - 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: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027022n
Superficie netta	ca. 294 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	19.09.2025
Vani	12
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	1894

Prezzo d'acquisto	919.500 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: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Stadthaus aus dem Jahr 1894 ist ein architektonisches Schmuckstück und zugleich ein Stück Aachener Stadtgeschichte. Die repräsentative Stilfassade mit ihren charakteristischen Dreifensterfronten verleiht dem Gebäude bis heute eine eindrucksvolle Ausstrahlung, die bereits beim ersten Anblick begeistert. Im Inneren wurde das Haus behutsam modernisiert, sodass es den Charme der Vergangenheit mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens harmonisch vereint.

Auf rund 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, eröffnet die Immobilie vielseitige Möglichkeiten der Nutzung. Drei Wohneinheiten ermöglichen sowohl die exklusive Eigennutzung als großzügiges Einfamilien- oder Zweifamilienhaus, ein durchdachtes Mehrgenerationenkonzept oder auch eine attraktive Kapitalanlage. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss (59m<sup>2</sup>) ist bereits langfristig vermietet, was für Investoren eine sichere Grundlage schafft. Für Eigennutzer stehen die großzügige Maisonettewohnung(129m<sup>2</sup>) im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss(65m<sup>2</sup>) mit privatem Garten sowie die Dachgeschosswohnung mit sonniger Dachterrasse zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist die Maisonettewohnung, die mit hochwertiger Ausstattung, offener Grundrissgestaltung und direktem Zugang zum Garten überzeugt. Eine elegante Wendeltreppe verbindet die Ebenen auf stilvolle Weise und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl. Die Dachgeschosswohnung bietet neben viel Helligkeit und Privatsphäre eine attraktive Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das Stadthaus verkörpert eine seltene Symbiose aus Tradition und Moderne: hohe Decken, Stuckelemente und klassische Grundrisse bewahren den historischen Charakter, während moderne Bäder, zeitgemäße Haustechnik und stilvolle Oberflächen für heutigen Wohnkomfort sorgen. Diese besondere Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ausdruck von Individualität und Lebensstil – mitten in einer der begehrtesten Lagen Aachens und zugleich eingebettet in die lebendige Kultur und Infrastruktur der Stadt, die beide Ebenen miteinander verbindet. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss ist lichtdurchflutet, verfügt über einen einladenden Wintergarten und ist derzeit solide vermietet. Im Dachgeschoss erwartet Sie eine stilvolle Wohnung mit Empore und Zugang zu einer Dachterrasse, die einen beeindruckenden Blick über die Dächer der Kaiserstadt bietet.

Diese Stadtvilla ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Lebensgefühl, das Historie und zeitgemäßen Komfort auf besondere Weise verbindet. Ein einzigartiges Zuhause, das Sie mit seiner Ausstrahlung sofort in den Bann ziehen wird.

CODICE OGGETTO: 25027022n - 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: 25027022n - 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: 25027022n - 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](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)