

Aachen – Frankenberger Viertel

# Denkmalgeschütztes Stadthaus mit Garten und Dachterrasse

CODE DU BIEN: 25027022n



PRIX D'ACHAT: 919.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 163 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenerger Viertel

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027022n
Surface habitable	ca. 294 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	19.09.2025
Pièces	12
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	1894

Prix d'achat	919.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



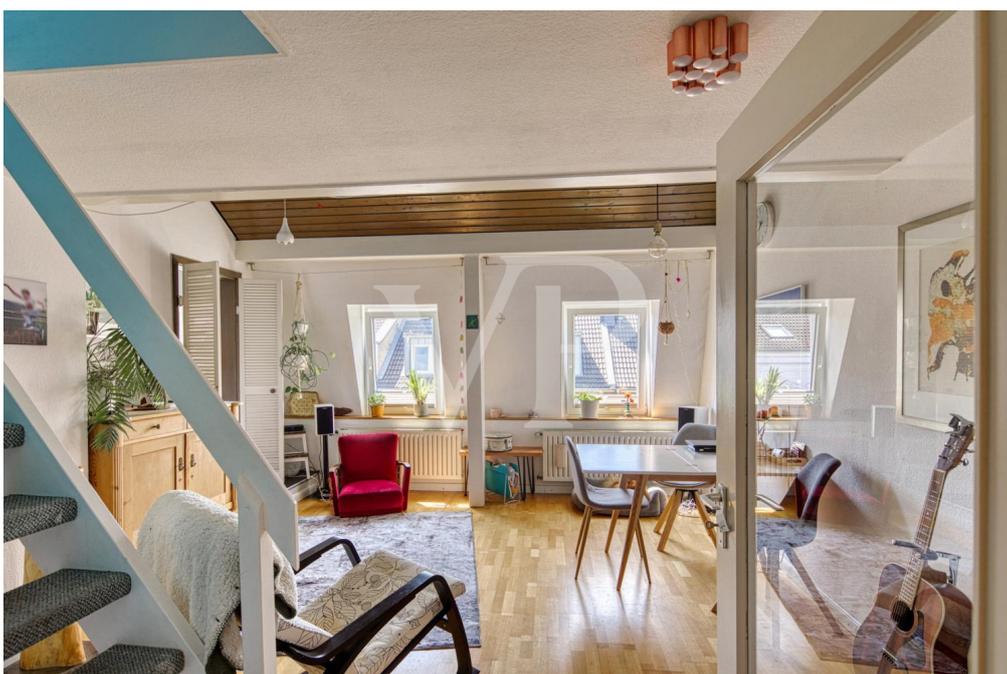
CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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