

Aachen – Frankenberger Viertel

# Stilvolle Stadtvilla mit drei Wohneinheiten und Geschichte

Objektnummer: 25027022f



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 295 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 164 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027022f
Wohnfläche	ca. 295 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	15.08.2025
Zimmer	12
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1894

Kaufpreis	949.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

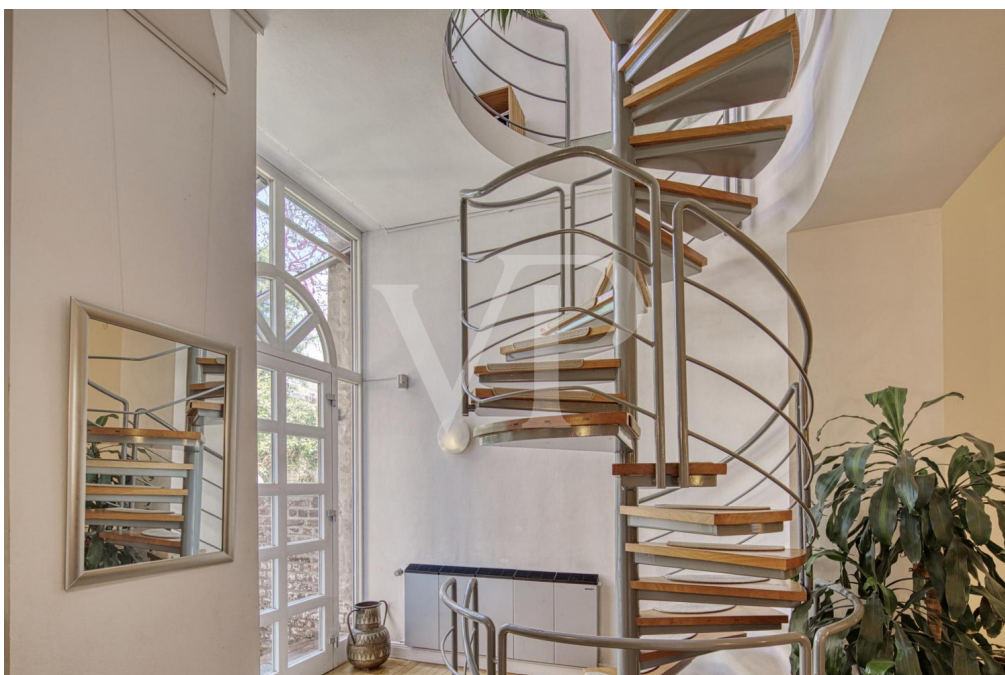
Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	KEIN
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Jahr 1894 ist ein architektonisches Schmuckstück und zugleich ein Stück Aachener Stadtgeschichte. Die prächtige Stilfassade und die charakteristischen Dreifensterfronten spiegeln die Eleganz vergangener Zeiten wider, während das Haus im Inneren behutsam modernisiert wurde, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten.

Auf rund 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, vereint die Immobilie historischen Charme mit modernen Nutzungsmöglichkeiten. Drei individuelle Wohneinheiten eröffnen flexible Optionen – von der exklusiven Eigennutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus bis hin zu einem lukrativen Mehrgenerationenkonzept oder einer attraktiven Kapitalanlage.

Die großzügige Maisonettewohnung im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss beeindruckt mit hochwertiger Ausstattung, einem privaten Garten und einer charmanten Wendeltreppe, 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.

Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027022f - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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