

Aachen / Freund

Exklusives Landhaus – historischer Charme modern interpretiert

Objektnummer: 25027514n



KAUFPREIS: 1.340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 386 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2.306 m²

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

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

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Auf einen Blick

Objektnummer	25027514n	Kaufpreis	1.340.000 EUR
Wohnfläche	ca. 386 m²	Haus	Landhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1981	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.57 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Die Immobilie



Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Die Immobilie



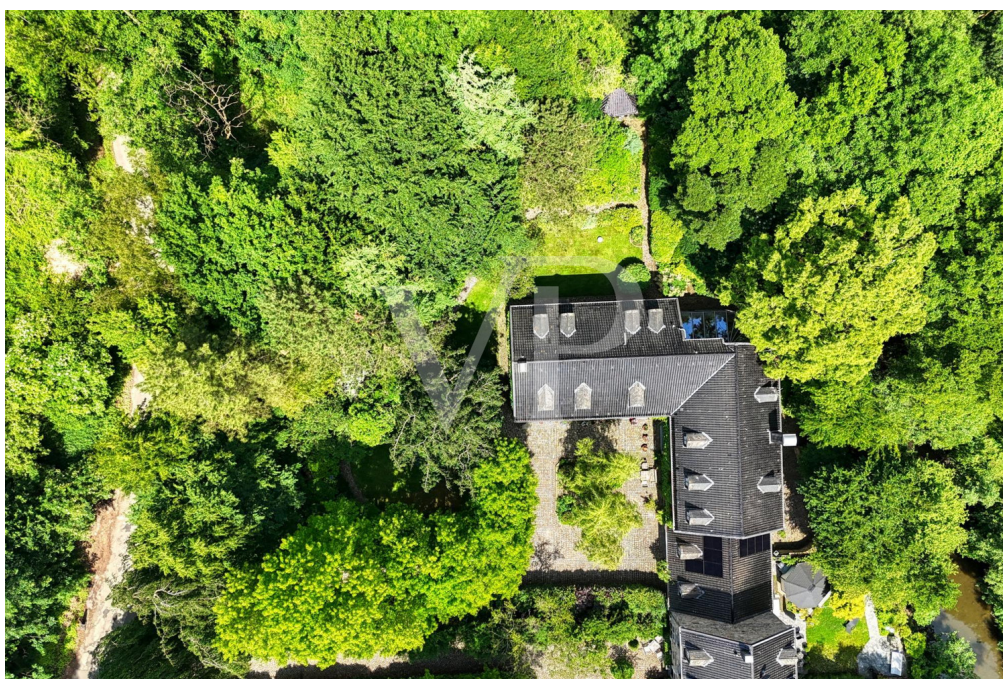
Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Die Immobilie



Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Die Immobilie



Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Ein erster Eindruck

Repräsentatives Landhaus mit Historie, Charme und hohem Wohnkomfort

Eingebettet in die malerische Naturlandschaft des Gedautals und direkt am Münsterbach gelegen, verbindet dieses außergewöhnliche, freistehende Anwesen auf einzigartige Weise den Charme eines historischen Landsitzes mit modernstem Wohnkomfort. Das denkmalgeschützte Haus wurde 1981 in Anlehnung an den ehemaligen Kupferhof aus dem 17. Jahrhundert errichtet und seitdem laufend mit Liebe zum Detail weiterentwickelt.

Das Landhaus ist das am ruhigsten gelegene und am stärksten abgeschirmte Haus innerhalb der historischen Gesamtanlage Gut Gedau – mit eigenem Zugang zum Bachlauf und einer besonders privaten, nahezu alleinstehenden Position am Rand des Ensembles. Die Lage vereint maximale Zurückgezogenheit mit der Einbettung in ein denkmalgeschütztes Hofgut von besonderem kulturellen Wert.

Besonders hervorzuheben ist die umfassende Kernsanierung des Erdgeschosses zwischen 2021 und 2023, die nicht nur höchste bauliche Qualität, sondern auch zukunftsfähige Technik integriert.

Das rund 384?m² große Wohnhaus bietet auf drei Etagen ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung:

Im Erdgeschoss bilden drei offen gestaltete Wohnräume mit neuen Eichenparkettdielen und mehrfachem Terrassenzugang das Herzstück des Hauses. Die große Küche von Poggenpohl mit hochwertigen Gaggenau-Geräten und Granitplattenboden, der lichtdurchflutete Wintergarten mit antiken französischen Cottofliesen und das moderne Gäste-WC sorgen für eine Atmosphäre aus Wohnlichkeit und Eleganz. Die dicken Außenmauern, hochwertige Burgunder- und Travertinböden sowie restaurierte Feldbrandsteinwände verbinden Ästhetik mit Energieeffizienz.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Galerie mit offener Decke und massiven Eichendielen, die zu den privaten Räumen führt: ein Masterbereich mit Schlafzimmer, begehbarem Kleiderschrank und einem Spa-ähnlichen Badezimmer inklusive Dampfdusche, Sauna und individuellen Möbeln aus österreichischem Vogelahorn. Zwei weitere Gäste-/Kinderzimmer teilen sich ein separates Duschbad.

Das Dachgeschoss (ca. 130–150?m² Nutzfläche) ist ausgebaut und flexibel nutzbar – ob als Homeoffice, Atelier, Einliegerbereich oder Gewerbefläche. LAN, Starkstrom, gute

Belichtung und aufwändige Dämmung bieten optimale Voraussetzungen. Eine Genehmigung zur Nutzung als Wohnraum liegt bereits vor.

Gut Gedau 3 ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Refugium für Menschen mit Anspruch an Qualität, Gestaltung, Raum und Ruhe. Hier wohnen Sie naturnah und gleichzeitig in Reichweite aller urbanen Annehmlichkeiten Aachens. Ob als Familiensitz, Rückzugsort oder Arbeits- und Lebensmittelpunkt – dieses Anwesen ist ein Unikat und wartet darauf, mit neuem Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Ausstattung und Details

Allgemein:

- Ca. 384?m² Wohnfläche auf 3 Ebenen
- Ca. 2.355?m² Grundstück + optional 7.000?m² Wald
- Denkmalgeschützt, kein Energieausweis erforderlich (Einstufung D vorhanden)
- Kernsanierung 2021–2023 (Parterre neuwertig)
- Glasfaseranschluss (6-fach), gewerbliche Nutzung möglich

Innen:

- 3 großzügige Wohnbereiche mit Eichenparkett & Kölner Decke
- Poggenpohl-Küche mit Gaggenau-Geräten & Granitplatten
- Wintergarten mit Glasfront & antiken Cottofliesen
- Luxuriöses Bad mit Sauna, Dampfdusche & Vogelhorn-Mobiliar
- 2 Gäste-/Kinderzimmer + separates Bad
- Galerie, Büro mit Gartenzugang, Gäste-WC

Dachgeschoss:

- Ca. 130?m² ausgebaut, wohnraumnah
- LAN & Starkstrom
- Ideal als Büro, Atelier oder Gästeetage
- Genehmigung zur gewerblichen Nutzung vorhanden

Technik:

- Fußbodenheizung EG & OG, neue Heizungssteuerung
- Moderne Elektro- & Lichttechnik, Busch-Jaeger-System
- Neue Fenster/Türen (U-Wert 1,0), Ölheizung (10.000?l Tank)

Außen:

- Parkähnlicher Garten mit Bachzugang & Natursteinhof
- LED-Gartenbeleuchtung, Pavillon, Sitzplätze
- Doppelgarage mit Spotbeleuchtung, historischem Bodenbelag & Speicher (ca. 50?m²)

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Alles zum Standort

Das Anwesen liegt in ruhiger, landschaftlich reizvoller Umgebung – direkt am Rand eines weitläufigen Waldgebiets mit Zugang zu einem idyllischen Bachlauf. Die Nachbarschaft ist geprägt von viel Grün, hohem Erholungswert und einer naturnahen Wohnqualität, die selten geworden ist.

Trotz der naturverbundenen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn ist komfortabel gewährleistet.

Diese Lage ist ideal für Menschen, die Ruhe, Naturverbundenheit und Privatsphäre schätzen – und zugleich nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 112.57 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 25027514n - 52078 Aachen / Freund

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com