Aachen – Frankenberger Viertel

Stilvolle Stadtvilla aus der Gründerzeit – historische Eleganz trifft modernen Wohnkomfort

Property ID: 25027022n

PURCHASE PRICE: 919.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 290 m^2 • **ROOMS:** 12 • **LAND AREA:** 164 m^2

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

At a glance

Property ID	25027022n
Living Space	ca. 290 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	07.10.2025
Rooms	12
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	1894

Purchase Price	919.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Power Source	Gas

Energy Certificate	Legally not required

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

The property

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

The property

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

The property

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

The property

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

A first impression

Dieses repräsentative Stilaltbau-Ensemble aus dem Jahr 1894 ist ein architektonisches Schmuckstück und zugleich ein Stück Aachener Stadtgeschichte. Die eindrucksvolle Gründerzeitfassade mit ihrer charakteristischen Dreifensterfront verleiht dem Gebäude bereits beim ersten Anblick eine außergewöhnliche Ausstrahlung.

Im Inneren wurde die Villa mit viel Feingefühl in den Jahren 1981 und 1997 modernisiert, sodass der Charme vergangener Zeiten harmonisch mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens verschmilzt. Auf rund 290 m² Wohnfläche, verteilt über vier Etagen, eröffnet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage.

Die Immobilie ist derzeit in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt.

Besonders hervorzuheben ist die ca. 160 m² große Maisonettewohnung, die sich über das Erd- und das erste Obergeschoss erstreckt. Sie besticht durch eine hochwertige Ausstattung, einen offenen Grundriss und eine elegante Wendeltreppe, die beide Ebenen stilvoll miteinander verbindet. Diese Wohnung verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer mit eigenen Bädern. Angeschlossen an die Maisonette-Einheit ist der wunderschöne Garten mit Innenhof, der zum Verweilen einlädt. Zudem bietet diese Wohnung ein separates Gästezimmer im Zwischengeschoss, das als Büro, Atelier oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine ca. 60 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung, die aktuell langfristig vermietet ist und Investoren eine solide Einnahmebasis bietet.

Die Dachgeschosswohnung mit ca. 65 m² überzeugt durch viel Helligkeit und Privatsphäre sowie eine großzügige Dachterrasse mit Blick über die Dächer der Kaiserstadt – ein idealer Rückzugsort zum Entspannen. Diese Einheit kann vermietet übergeben oder bei Bedarf selbst genutzt werden.

Klassische Elemente wie hohe Decken, Stuckverzierungen und stilvolle Kassettentüren bewahren den historischen Charakter, während moderne Bäder, zeitgemäße Haustechnik und geschmackvolle Oberflächen den heutigen Wohnansprüchen gerecht werden.

Diese Stadtvilla verkörpert die seltene Verbindung von Tradition und Moderne – ein

Zuhause mit Geschichte, Stil und Seele für Menschen, die das Besondere suchen.

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

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

Details of amenities

- 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

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

All about the location

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.

Property ID: 25027022n - 52070 Aachen – Frankenberger Viertel

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com