

Exposé

Wohnung in Aachen

5-Zimmer-Wohnung mit Einfamilienhauscharakter in kernsaniertem Denkmalobjekt



Objekt-Nr. OM-370614

Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Sophia Görtges

Viktoriastraße 35
52066 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1890	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Entkernt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	131,95 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	378 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Objekt vereint die Vorteile einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Stadthauses – mitten in Aachen. Trotz Zugehörigkeit zur WEG genießt diese Einheit eine besondere Stellung: mit eigenem Hauseingang, großzügiger Dachterrassenmöglichkeit und Zugang zu einem idyllischen Innenhof.

Über den privaten Eingang vom Innenhof betreten Sie den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss. Hohe Decken, viel Licht und eine klare Raumaufteilung schaffen ein großzügiges Wohnambiente. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Etage funktional.

Eine stilvoll aufgearbeitete historische Holzterasse führt ins 1. Obergeschoss. Hier entstehen ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Badezimmer. Vom Schlafzimmer aus besteht die Möglichkeit, einen Balkon zu errichten – das Fundament ist bereits vorbereitet. Dieser Balkon kann gleichzeitig als Zugang zur geplanten Dachterrasse auf dem Dach der angrenzenden Halle genutzt werden.

Das Dachgeschoss beherbergt zwei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad. Auch hier sorgt die durchdachte Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl auf jeder Ebene.

Der liebevoll neugestaltete Innenhof steht allen Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bietet einen ruhigen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Sollte der Käufer dieser Einheit zusätzlich Eigentümer der angrenzenden Halle werden, kann ihm laut Teilungserklärung der vordere Bereich des Innenhofs zur alleinigen Nutzung zugewiesen werden.

Ein zusätzlicher Kellerraum im Untergeschoss des ersten Hinterhauses bietet praktischen Stauraum.

Ausstattung

Alle Allgemeinbereiche außerhalb der Wohnungen sowie die gesamte technische Gebäudeausstattung sind kernsaniert und erneuert.

Geheizt wird mit einer neuen Wärmepumpe. Die gesamte Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen wurden erneuert. Es wurden neue Holzfenster, Türen und Tore verbaut, die Fassade erneuert und der Innenhof neu gestaltet. Die Treppenhäuser wurden denkmalgerecht saniert.

Im gesamten Objekt wurde der besondere Altbau-Charme erhalten, erkennbar an den hohen, teilweise mit Stuck verzierten Decken, den alten Dielen und Flügeltüren sowie den historischen Treppenhäusern. Auf einen modernen und angenehmen Wohnkomfort muss dabei niemand verzichten, da die Infrastruktur auf den neuesten Stand der Technik gebracht wurde.

Die Wohnung wird im erweiterten Rohzustand verkauft. Die technische Gebäudeausstattung ist auch in der Wohnung -bis auf die Fertigmontage- bereits neu installiert. Alle notwendigen Heizkörper sind bereits installiert. Im Erdgeschoss ist über der neuen Bodenplatte eine Fußbodenheizung eingebaut. Der Zustand der Wohnung bietet dem Käufer den Vorteil, alles nach seinen Wünschen zu gestalten und die Kosten gemäß der besonders hohen Denkmal-AfA abzuschreiben.

Gerne stellen wir Kontakte zu Fachfirmen für den Innenausbau her.

Die angrenzende Gewerbehalle kann optional zusätzlich für weitere 124.000€ erworben werden.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Bei den dargestellten Visualisierungen handelt es sich um unverbindliche Darstellungen.

Impressum:

G3 Immobilien GmbH

Hohenstaufenallee 55

52074 Aachen

Sophia Görtges

s.goertges@g3-immobilien.de

01575 6684159

Registergericht: AG Aachen

Registernummer: HRB 27284

Lage

Das Objekt liegt in einer kulturell belebten Gegend Aachens, mitten im beliebten Frankenberger Viertel. Das Frankenberger Viertel gilt als Szene-Viertel für junge Leute. Es gibt zahlreiche Restaurants, gemütliche Cafés und Bars. Auch attraktive Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Buchhandlungen etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Fußläufig entfernt befinden sich mehrere Buslinien und der gut angebundene Bahnhof Rothe Erde (Bahnlinien RB20, RE1 und RE9).

Auch der Hauptbahnhof und die Aachener Innenstadt sind fußläufig, mit einem kurzen

Spaziergang, erreichbar.

Die Gebäude im Frankenberger Viertel sind größtenteils im Jugendstil und Gründerzeitstil errichtete, alte und gut erhaltene Gebäude, die dem Viertel durch kunstvoll verzierte Fassaden und liebevolle Details einen besonderen Charme verleihen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Sockel Straßenseite

Exposé - Galerie



Durchfahrt Blick zur Straße



Durchfahrt Blick zum Innenhof



Innenhof Blick zum Haupthaus

Exposé - Galerie



Innenhof Blick zur Halle



Fassade Innenhof

Exposé - Galerie



Wärmepumpe



EG Blick zur Eingangstür

Exposé - Galerie



EG Wohnbereich



EG Wohnküche und Gäste-WC

Exposé - Galerie



Wohnküche Beispiel



Arbeitszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Badezimmer Beispiel



Arbeitszimmer 1. OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



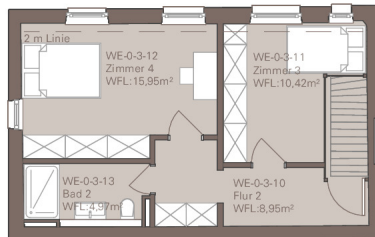
Dachgeschoss IST-Zustand

Exposé - Grundrisse

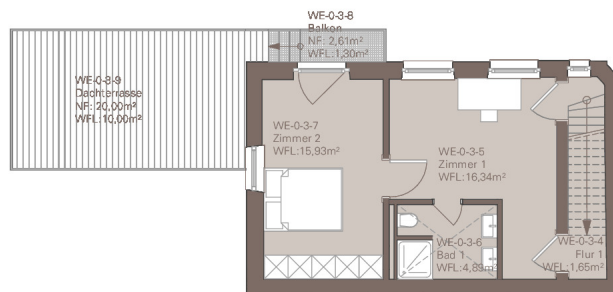
VIKTORIA 35

DENKMALGESCHÜTZTES MEHRFAMILIENHAUS

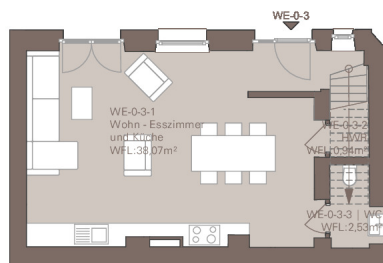
Viktoriastraße 35
52066 Aachen



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Erdgeschoss

© G3 Immobilien GmbH

Alle Grundrisse vorbehaltlich der Denkmal- Bau- und Planungsrechtlichen Genehmigungen.

G3 Immobilien GmbH
Hohenstaufenallee 52074 Aachen
info@g3-immobilien.de

Flächenberechnung gem. WoFIV					BV: Viktoriastraße 35, 52066 Aachen		Stand: 16.05.2025	
Haus	Geschoss	Wohnungs- Nummer	Raum- nummer	Raum- Bezeichnung	Wfl. (li.H. > 2,0m) 100%	Wfl. Außenflächen 100%	Wfl. Außenflächen 50%	Sondereigentumsanteile in 1/1.000
HH2	EG	WE-0-3	WE-0-3-1	Wohn-Esszimmer & Küche	38,07 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-2	HWR	0,94 m²	0,00 m²	0,00 m²	
	1.OG		WE-0-3-3	WC	2,53 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-4	Flur 1	1,65 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-5	Zimmer 1	16,34 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-6	Bad 1	4,89 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-7	Zimmer 2	15,93 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-8	Balkon	0,00 m²	2,61 m²	1,30 m²	
	2.OG		WE-0-3-9	Dachterrasse	0,00 m²	20,00 m²	10,00 m²	
			WE-0-3-10	Flur 2	8,95 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-11	Zimmer 3	10,42 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-12	Zimmer 4	15,95 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			WE-0-3-13	Bad 2	4,97 m²	0,00 m²	0,00 m²	
			Summen			120,65 m²	22,61 m²	
Wohnfläche						131,95 m²	203,54	