

Exposé

Maisonette in Aachen

Wohnen wie im eigenen Haus – großzügige 5-Zimmer-Wohnung im kernsanierten Denkmal



Objekt-Nr. OM-467517

Maisonette

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 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohneinheit verbindet auf einzigartige Weise die Vorzüge einer Eigentumswohnung mit dem Wohngefühl eines eigenen Stadthauses – und das in attraktiver innerstädtischer Lage mitten im Frankenger Viertel. Obwohl die Einheit Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft ist, genießt sie durch ihren separaten Hauseingang, die Möglichkeit einer großzügigen Dachterrasse sowie den direkten Zugang zum Innenhof eine besondere Eigenständigkeit.

Bereits beim Betreten über den privaten Eingang vom Innenhof eröffnet sich im Erdgeschoss ein großzügig gestalteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hohe Decken, ein durchdachtes Raumkonzept und große Fensterflächen schaffen eine helle, einladende Atmosphäre mit besonderem Wohnkomfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt diese Ebene auf praktische Weise.

Über eine liebevoll restaurierte historische Holzterasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier entstehen ein geräumiges Schlafzimmer, ein vielseitig nutzbares Arbeits- oder Gästezimmer sowie ein großzügiges Badezimmer. Vom Schlafzimmer aus besteht die Möglichkeit, einen Balkon zu errichten – die baulichen Voraussetzungen hierfür sind bereits geschaffen. Der Balkon kann zugleich als Zugang zu einer potenziellen Dachterrasse auf dem Dach der angrenzenden Halle dienen und eröffnet damit zusätzlichen Raum unter freiem Himmel.

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Duschbad. Die intelligente Raumaufteilung sorgt auch hier für ein angenehmes Wohngefühl und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Der aufwendig neugestaltete Innenhof steht allen Eigentümern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die geschützte Atmosphäre schafft einen ruhigen Rückzugsort mitten in der Stadt und lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein.

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

Ausstattung

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurden sämtliche Allgemeinbereiche des denkmalgeschützten Ensembles sowie die komplette technische Gebäudeausstattung aufwendig modernisiert und erneuert. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne und energieeffiziente Wärmepumpe. Darüber hinaus wurden sämtliche Sanitär-, Elektro- und Heizungsinstallationen vollständig erneuert. Neue hochwertige Holzfenster, Türen und Tore nach historischem Vorbild fügen sich harmonisch in das denkmalgeschützte Erscheinungsbild ein. Auch die Fassade wurde umfassend überarbeitet, die Treppenhäuser denkmalgerecht saniert und der Innenhof neugestaltet.

Während der umfangreichen Modernisierung wurde besonders darauf geachtet, den besonderen Altbaucharme des Gebäudes zu erhalten. Hohe Decken – teilweise mit dekorativen Stuckelementen versehen –, historische Dielenböden, klassische Flügeltüren sowie die eindrucksvollen Treppenhäuser verleihen dem Objekt seinen unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig sorgt die vollständig erneuerte technische Infrastruktur für einen Wohnstandard auf zeitgemäßem Niveau.

Das Objekt wird im erweiterten Rohzustand veräußert. Die technische Gebäudeausstattung innerhalb der Wohnung wurde bereits weitgehend fertiggestellt: Sämtliche Leitungen für Heizung, Sanitär und Elektro sind neu installiert, die erforderlichen Heizkörper bereits vorhanden. Im Erdgeschoss wurden bereits die baulichen Voraussetzungen geschaffen, um auf der neu errichteten Bodenplatte eine Fußbodenheizung zu realisieren und so ein besonders angenehmes Wohnambiente zu schaffen.

Der aktuelle Ausbaustand bietet Käufern die attraktive Möglichkeit, den Innenausbau nach eigenen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu gestalten. Gleichzeitig eröffnet die denkmalgeschützte Immobilie die Chance, von den steuerlichen Vorteilen der erhöhten Denkmal-AfA für die Ausbaustandkosten zu profitieren.

Auf Wunsch vermitteln wir gerne qualifizierte Fachfirmen für die weitere Ausbau- und Innenraumgestaltung.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die dargestellten Visualisierungen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge und dienen ausschließlich der Illustration. Sie können Ausstattungsmerkmale, Möblierungen oder Bauteile zeigen, die nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes sind. Aus den Visualisierungen können keine Ansprüche oder zugesicherten Eigenschaften abgeleitet werden.

Insbesondere stellen die dargestellten Innenausbauten, Möblierungen, Balkon- und Dachterrassenlösungen lediglich mögliche Ausführungsvarianten dar und sind gegebenenfalls gesondert zu planen, zu genehmigen und auszuführen.

Impressum:

G3 Immobilien GmbH

Hohenstaufenallee 55

52074 Aachen

Geschäftsführung: Sophia Görtges, Marius Görtges, Julian Götz

s.goertges@g3-immobilien.de

01575 6684159

Registergericht: AG Aachen

Registernummer: HRB 27284

Lage

Die Immobilie befindet sich in bester Lage des beliebten Frankenberger Viertels, einem der gefragtesten und charaktervollsten Stadtteile Aachens. Das Viertel vereint urbanes Lebensgefühl, historische Architektur und eine lebendige Kulturszene auf besondere Weise und erfreut sich insbesondere bei jungen Berufstätigen, Familien und Studierenden großer Beliebtheit.

In unmittelbarer Umgebung erwartet Sie eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars sowie zahlreiche individuelle Geschäfte, Buchhandlungen und Boutiquen. Attraktive Grün- und Parkanlagen bieten zudem ideale Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung und tragen zur hohen Lebensqualität des Quartiers bei.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien sowie der Bahnhof Aachen-Rothe Erde mit den Regionalbahn- und Regionalexpressverbindungen RB20, RE1 und RE9 sind bequem fußläufig erreichbar. Auch die Aachener Innenstadt und der Hauptbahnhof liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt und ermöglichen eine optimale Anbindung an das gesamte Stadtgebiet sowie die umliegenden Regionen.

Den besonderen Reiz des Frankenberger Viertels prägt seine eindrucksvolle historische Bausubstanz. Zahlreiche liebevoll erhaltene Gebäude aus der Gründerzeit und dem Jugendstil verleihen dem Quartier mit ihren kunstvoll gestalteten Fassaden, dekorativen Elementen und architektonischen Details ein unverwechselbares Ambiente und machen das Viertel zu einer der schönsten Wohnlagen Aachens.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



EG - IST-Zustand

Exposé - Galerie



1.OG Arbeiten - Visualisierung



1.OG Arbeiten - IST-Zustand

Exposé - Galerie



1.OG Schlafen - Visualisierung



1.OG Schlafen - IST-Zustand

Exposé - Galerie



DG Schlafen - Visualisierung



DG Schlafen - IST-Zustand

Exposé - Galerie



Fassade Straße



Sockel Straße

Exposé - Galerie



Durchfahrt



Durchfahrt



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof - Hauseingang links



Dachterrasse - Blick aufs Haus

Exposé - Galerie



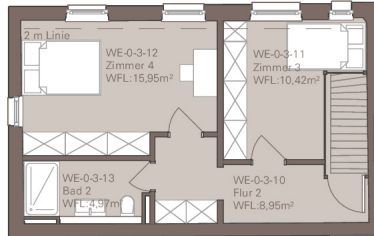
Dachterrasse - Aussicht

Exposé - Grundrisse

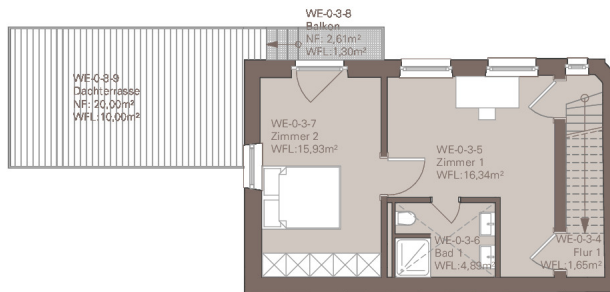
VIKTORIA 35

DENKMALGESCHÜTZTES MEHRFAMILIENHAUS

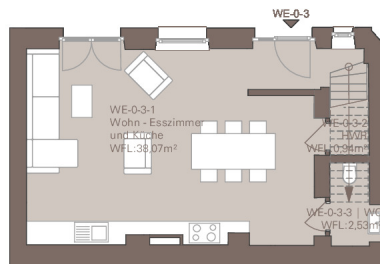
Viktoriastraße 35
52066 Aachen



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

Haus		Geschoss	Wohnungs-Nummer	Raum-nummer	Raum-Bezeichnung	Wfl. (i.H. > 2.0m)	Wfl. Außenflächen 100%	Wfl. Außenflächen 50%	Sondereigentumsanteil in 1/1.000	
HH2	EG	WE-0-3	WE-0-3-1	Wohn-Esszimmer & Küche	38,07 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00		
			WE-0-3-2	HWR	0,94 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00		
	1.OG		WE-0-3-3	WC	2,53 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00	
			WE-0-3-4	Flur 1	1,65 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00	
			WE-0-3-5	Zimmer 1	16,34 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00	
			WE-0-3-6	Bad 1	4,89 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00	
			WE-0-3-7	Zimmer 2	15,93 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00	
			WE-0-3-8	Balkon	0,00 m ²	2,61 m ²	1,30 m ²	0,00 m ²	0,00	
			WE-0-3-9	Dachterrasse	0,00 m ²	20,00 m ²	10,00 m ²	0,00 m ²	0,00	
			2.OG	WE-0-3-10	Flur 2	8,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00
				WE-0-3-11	Zimmer 3	10,42 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00
				WE-0-3-12	Zimmer 4	15,95 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00
				WE-0-3-13	Bad 2	4,97 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00
Summen				120,65 m ²	22,61 m ²	11,30 m ²				
Wohnfläche						131,95 m ²		203,54		