



**Blick zum Septemberspecial aus der DG Wohnung**  
**Besichtigung nach Vereinbarung**  
**schriftliche Vorvereinbarungen nach Zweitbesichtigung**  
**Ab 02.04. 2025 Bieterverfahren auf Ohne Makler**

**bieterverfahren.ohne-makler.tech**

**OM-325914**

*Wohnfläche ca.: 264,00 m<sup>2</sup>*

*Ladenlokal ca. 86 m<sup>2</sup>*

*Gewölbekeller 80 m<sup>2</sup>*

*Mindestgebot: 950.000 EUR*

*Ihr Ansprechpartner:*

***Frau Ingrid Nicolai***

***E-Mail: ac@multibike.net***

*Haustyp: Dreifamilien-Geschäftshaus*

*Denkmalschutzobjekt: Ja (nur Hausfront)*

***Provisionsfrei***

*Grundstücksfläche ca.: 223,00 m<sup>2</sup>*

*vermietbare Gesamtfläche ca.: 443,00 m<sup>2</sup>*

*Etagenanzahl: 5 + Gewölbekeller*

*Zimmer: 14,5*

*7 Schlafzimmer 5Badezimmer 3 Einbauküchen*

*1 Sonnenterrasse, 1 Schattenterrasse*

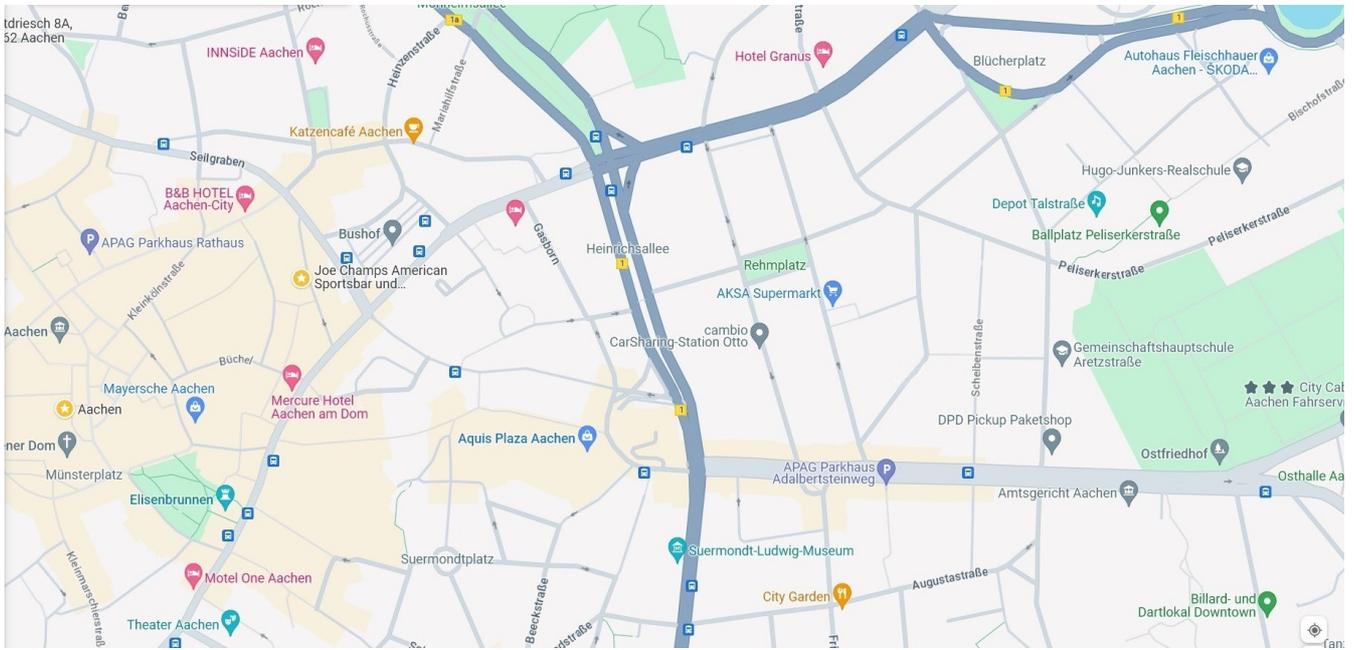
*Qualität der Ausstattung: Gehoben*

*Objektzustand: Sanieret, laufend modernisiert*

***Heizungsart: energieeffiziente Gas-Etagenheizungen erneuert 8/2023***

*wesentliche Energieträger: Gas*

*teil vermietet und eigengenutzt. Bezugsfrei ab: 08.2025, o.n. Vereinbarung*



## Gründerzeitliches MFH im beliebten Aachener Zentrum mit Panoramablick

in verkehrsberuhigter Zone

Alle Größenangaben sind abgerundete Circa - Angaben :

Baujahr: Um 1900 erbautes Dreifenster-Dreifamilienhaus mit Ladenlokal + Werkstatt

Bauweise: Voll unterkellertes Massivbau, mittig gelegen, Satteldach mit großen Gauben

Grundstücksgröße : 223 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: Insgesamt ca. 264m<sup>2</sup> ohne Ladenlokal, ohne Keller

Wohnung 1 im ersten Obergeschoss :Wohnfläche ca. 81 m<sup>2</sup> + Terrassengröße: 11,5 m<sup>2</sup>

Whg. 2 im zweiten OG : Wohnfläche 72 m<sup>2</sup> + Terrassengröße: 12 m<sup>2</sup>

Whg. 3 im dritten + vierten OG : Wohnfläche 100 m<sup>2</sup> + Panoramablick

Gewerbeeinheit im Erdgeschoss : 86 m<sup>2</sup>

Wohn - und Gewerbeflächen : 350 m<sup>2</sup>

Gewölbekeller im Untergeschoss : 80 m<sup>2</sup>

Innenhof : 88 m<sup>2</sup>

Durchfahrt / Hausflur : 22 m<sup>2</sup>

vermietbare Gesamtfläche : 443 m<sup>2</sup>

## 1 Saniertes Dreifamilien-Geschäftshaus im beliebten Aachener Zentrum mit Panoramablick

52070 Aachen,

### Stichworte zur Ausstattung

Aachener Bürgerhaus aus der Gründerzeit um 1900 mit eingeschränkt. barrierefreier Gewerbeeinheit.

- Arbeiten und Wohnen in einem Haus plus Mietwohnungen - mitten in der Innenstadt -Citynah:2,4 km zum Dom - Gewerbe:ideal auch für Existenzgründer ,viel Publikumsverkehr - Verkaufsfläche ca. 86 m<sup>2</sup>- Küche/Lager/Produktionsraum - attraktive Schaufensterfront für Geschäftspräsentation - moderne Anpassungen im Inneren für -zeitgemäßen Komfort - 3-u. 4 Zi. Mietwohnungen mit Schatten - und Sonnenterrasse - 3 Einbauküchen - stabile Mieteinnahmen von bestehenden Mietern - mit Ruheoasen ausgestattete verkehrsberuhigte Zone - hervorragende Verkehrsverbindungen aller Art - sechsgeschossiges Gebäude- Gewölbekeller - Satteldach in offengelegter Holzkonstruktion
- **Gauben mit Panoramablick**- Fenster mit Zweifachverglasung - Bodenbeläge in Parkett, Laminat und Fliesen - 1990 Kernsaniert ; Das Inventar im Gewerbe kann gegen Aufpreis erworben werden - Industrie-Laminatboden - Kaminheizung elektrisch -, Garagentorausfahrt aus Werkstattbereich - laufende Modernisierungs- / Sanierungsmaßnahmen - 2015 Umbau Verkaufsraum - 2002 Wohneinheiten saniert sowie modernisiert - Glasfaseranschluss -
- 8/2023 neue Gasetagenheizungen installiert + Heizkörper**
- 2022 Fassade im Nude-Ton restauriert ,  
neuer Anstrich vorbereitet

- Haustyp :Denkmalgeschütztes (nur Straßenfront) Dreifamilienhaus mit Gewerbeeinheit
- Baujahr um 1900
- 6 geschossig- weitläufiger Gewölbekeller
- Grundstücksfläche 223 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 264 m<sup>2</sup>
- Gewerbefläche 86 m<sup>2</sup>
- vermietbare Gesamtfläche 443 m<sup>2</sup>
- Zimmer 14,5 + ehemalige Werkstatt
- Galerieausbau des DG mit Empore
- Badezimmer 5
- Gäste-WC als Etagentoilette
- 3 Einbauküchen
- Terrassen : eine Sonnen- und eine Schatten-Terrasse
- **neue Gasetagenheizungen 2023 in allen Wohnungen**
- Aktuell vermietet zwei von 3 Wohnetagen - ausbaufähig : 17760 € p.a. Istwert.
- Gesamtvermietung 41256 € p.a. Sollwert
- Ladenlokal und dritte Wohneinheit noch eigengenutzt
- hochwertige Ausstattung : Blue-Pearl , Birkenparkett , 2 Kamine , Whirlpool
- High-Speed Glasfaseranschluss
- **atemberaubende Aussicht bis zum Dreiländereck , Panoramablick**
- **Ausbaupotenzial zum Penthouse , Umnutzung der Gewerbeeinheit + des Gewölbekellers .**
- 

### *Renditegedanke*

*Investitionspotenzial: Dieses Objekt bietet nicht nur eine solide Rendite, sondern auch Potenzial für Wertsteigerung. Durch die historische Bedeutung des Gebäudes und seine Lage in einer beliebten Gegend, ist eine langfristige Wertsteigerung zu erwarten. Zudem bieten die noch nicht weitervermietete dritte Wohneinheit und die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, Möglichkeiten für zusätzliche Einnahmen oder eine alternative Nutzung.*

*Zusammengefasst bietet Ihnen diese einzigartige Immobilie nicht nur eine erstklassige Lebensqualität, sondern auch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Sie könnte Ihr Wunsch - Anwesen in bester Lage in Aachener Zentrumsnähe sein, eine Investition mit Renditepotenzial oder sogar eine clevere Kombination aus beidem.*

*Sowohl steuerlich als auch wirtschaftlich ergeben sich interessante Perspektiven. Wir laden Sie herzlich ein, diese Immobilie bei ernsthaftem Kaufinteresse , persönlich zu besichtigen und sich von ihrer einzigartigen Atmosphäre überzeugen zu lassen.*

Genauso innovativ wie der Hochschulstandort, sind auch seine Bewohner, die individuelle Lösungen für runde Altbauecken erarbeiten. Lassen Sie sich als Käufer gerne hiervon überzeugen. Das City-nahe Wohn-Geschäftshaus generiert viel Laufkundschaft , gerade zur jetzigen Weihnachtszeit auch Sonntags ! Der fußläufige Durchgangsverkehr bringt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für neue Geschäftsfelder mit sich . Dekaden im Bäckerhandwerk, Schnellimbiss, Obsthandel, Zweiradhandel, was Sie präferieren, liegt in Ihrem eigenen Ermessen. **Gute Eignung für Firmenneugründungen** ist hier jedenfalls, bei reger Laufkundschaft gegeben.

**Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus mit Panoramablick über Bad Aachen  
in verkehrsberuhigter Innenstadtlage, Zone 30, Anwohnerparken**

Alles Erdenkliche in fußläufiger Nähe erreichbar auch Sport-, Kultur-, und Erholungsstätten wie die Carolus-Thermen im Stadtpark, **ebenso verkehrsgünstig:**  
5 Minuten zum AB-Anschluss Europaplatz,  
ebenfalls A44, A4 gut erreichbar.

**Wohnung 3. und 4. OG**

Ein gediegener Dachgeschossausbau mit großen Gauben ,  
erlaubt einen herrlichen Rundumblick  
über Aachen und sein umgebendes Wald - und Wiesenland ,sowie in die grenznahen  
Niederlande und Belgien.

Zusätzliche Dachfenster vervollständigen eine Licht durchflutete  
Raumwirkung, mit stimmungsvoller Atmosphäre durch das freigelegte Gewerk und den offenen Kamin  
in diesem Galerie-artigen Ausbau mit Küche , Wohn-,und Essbereich.

Samt schimmerndes Birkenparkett  
und die artisanal geflieste offene Küche ,verstärken den zeitlos schönen Charakter dieses  
liebenswert eingerichteten Stadthauses. Eine Empore mit Stehhöhe nimmt Jahreszeiten -  
Deco aus dem Sichtfeld und bietet einen Gästeschlafplatz mit besonderem Rundumblick ,  
Penthouse – Potenzial Das 3. OG ist brandschutztechnisch mit der oben beschriebenen Galerie als  
eine Wohnung zusammengelegt, hat zwei Bäder: einen Whirlpool, 2 Duschen, 2WCs sowie zwei  
Schlafzimmer .

**Die beschriebene Wohnung kann nach Absprache möbliert übernommen und vermietet werden.**



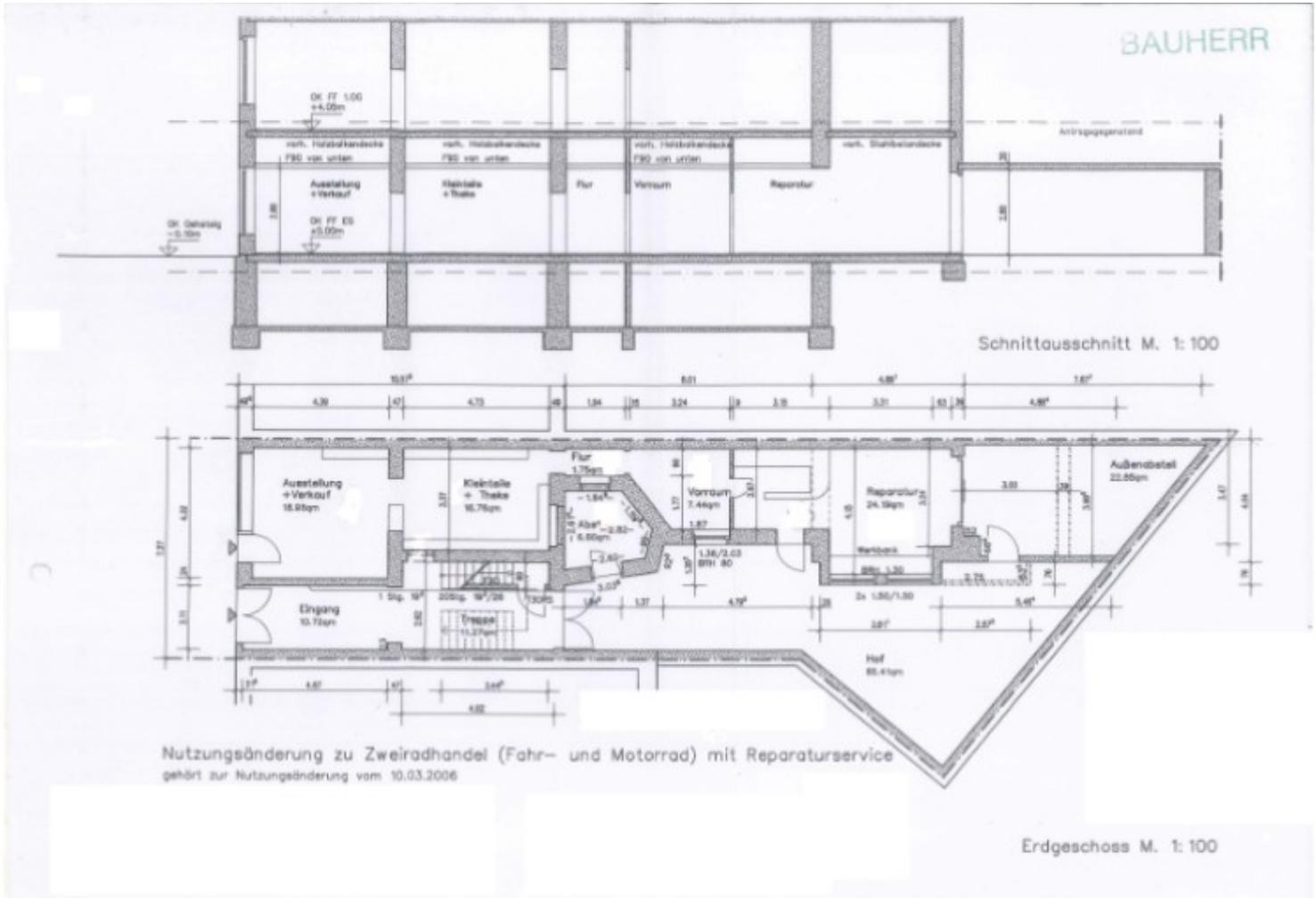
Dieses stufenweise sanierte Aachener Dreifensterhaus wurde von einer Bäckerfamilie um 1900 als Wohn- und Geschäftshaus errichtet und diente Jahrzehntlang der Versorgung der Bahnfahrer im gegenüberliegenden Straßenbahndepot. Erst in den 80ern fanden Umnutzungen statt zum Imbiss, dann zum Obsthandel und schließlich mit uns seit 1999 zum Zweiradhandel, bis zur Verabschiedung in den Ruhestand .

**Lediglich die Straßenfront steht unter Denkmalschutz ,**

Das 1.OG und das 2.OG sind gut vermietete, laufend renovierte 4 /3 Zi. Wohnungen Küche /Diele/ Kammer/Wannen- Bad/WC + extra Duschbad /WC in der größeren Wohnung .Beide haben geräumige Terrassen mit Blick in den ansprechenden Innenhof bzw. vom zweiten OG ins Grüne.

Das Ladenlokal mit separater Tür und großer Fensterfront bietet eine edle und geräumige Ausstellungsfläche und ist zum Lagerraum und bis zur Werkstatt , **barrierefrei begehbar**. Ein Garagentor und eine zweite Tür ermöglichen Innenhofseits weitere Zugänge, eine Teeküche und Aufenthaltsraum ergänzen das Raumkonzept, Etagentoilette ist im Treppenhaus zum ersten OG noch als Relikt alter Zeit angesiedelt.(saniert 2015 ,Ladenlokal nochmals 2021 ,wegen Holzjalousien jedoch Einfachverglasungen hier belassen., sonst Thermopenverglasung seit 1993 in allen Wohnungen.

Das einladende Massivholz-Portal mit dem Tiffany-Schriftzug Multibike an der original Blaustein-gepflasterten Einfahrt zum Innenhof, spiegelt sich in der Innenhoftür ,und begrenzt den Aufgang zu allen Wohnetagen .



Der Innenhof ist mit Ratheimer Altstadt-pflaster dezent farbig gestaltet und allseitig von Nachbarinnenhöfen und einem kleinen Schmiedeanbau mit Begrünung/Bäumen umgeben . Das Treppenhaus ist im Stil der Gründerzeit repräsentativ, großzügig und hell gestaltet , gleichwohl teil-modernisiert im jetzigen Zustand .

**Jede Baueinheit des Hauses ist Energie-autark** und wurde mit GEHeizung **8/23 erneuert und modernisiert**, nach individuellen Bedürfnissen versorgt , direkt mit dem selbstgewählten Energieversorger abgerechnet ,ebenso wie Strom und Wasser nach Zählerstand , daher ist die

**Eignung zur Eigentumswohnung gegeben .**

**Im Gewölbekeller: frontseitig Hauptgassperre ,Wasser-, Strom- und Highspeed Glasfaser Anschlüsse, Kabel und ISDN sind ebenfalls vorhanden.**

Bei echtem Kaufinteresse : Kontaktieren Sie uns über **ac@multibike.net**,

Sicherheiten vorausgesetzt,

Provisionsfrei.

Aachen ist eine geschichtsträchtige Stadt , die vor der Römerzeit bis zum heutigen Deutschland zurückreicht. Im 8. Jahrhundert wurde Aachen zum Zentrum des Karolingerreiches, als Karl der Große hier seine Pfalz mit Marienkirche =heutiger Dom und seine Residenz errichtete. Die Altstadt mit ihren engen Gassen und historischen Gebäuden ist ein beliebtes Ziel für Touristen aus aller Welt. Die Stadt hat eine Exzellenzuniversität und ist ein wichtiger Standort für die Technologie- und Wissenschaftsbranche. Aachen ist auch bekannt für sein Thermalbad, das Carolus Thermen Bad, das von den heißen Quellen der Stadt gespeist wird. In Aachen finden auch regelmäßig bedeutende Veranstaltungen statt, wie der traditionelle Karneval, das CHIO - ein internationales Reitturnier - ,sowie der Aachener Weihnachtsmarkt, der zu den schönsten in Deutschland zählt. Insgesamt ist Aachen eine Stadt mit beachtlicher Geschichte und vielen kulturellen und wissenschaftlichen Angeboten. Die Kombination aus Tradition und Moderne macht sie zu einem attraktiven Reiseziel und einem begehrenswerten Ort zum Leben und Arbeiten.

Kontakt :  
A.Gilleßen

**0173 94 030 82**