

Exposé

Mehrfamilienhaus in Aachen

Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus in Aachen - Voll möbliert und ideal für studentische Vermietung



Objekt-Nr. OM-317198

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.300.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Franken

52066 Aachen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Modernisierung Jahr	2024
Grundstücksfläche	147,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Etage	4. OG
Wohnfläche	293,00 m ²	Gesamtfläche	293,00 m ²
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort	Anzahl Einheiten	8

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1900 befindet sich im begehrten Frankenbergerviertel in der Goerdelerstraße in Aachen und wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Das repräsentative Gebäude ist in acht separate Wohneinheiten aufgeteilt und bietet eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit, insbesondere für die Vermietung an Studierende.

Aktuell sind alle Wohneinheiten unvermietet und können leerstehend übergeben werden. Dies ermöglicht es dem zukünftigen Eigentümer, die Vermietung sofort und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Modernisierung erfolgte unter strikter Einhaltung der denkmalpflegerischen Auflagen. Um den Wohnkomfort zu erhöhen, wurden unter den original erhaltenen, denkmalgeschützten Decken freitragende Zwischendecken mit einer 20 cm starken Dämmung eingezogen. Diese Maßnahme verbessert den Schallschutz erheblich, ohne die historische Bausubstanz zu beeinträchtigen.

Alle Wohneinheiten sind vollständig möbliert und verfügen über moderne Einrichtungsgegenstände, einschließlich Betten, Schränken, Esstischen mit bequemen Stühlen, Küchenzeilen und Fernsehern. Neue TV-Anschlüsse sind in allen Einheiten vorhanden. Die Böden sind neu auf OSB-Platten verlegt—unter sorgfältiger Erhaltung der historischen Holzbalkendecken—und mit hochwertigen Vinylbelägen ausgestattet. Die Bäder wurden komplett modernisiert, mit großformatigen Fliesen versehen und professionell abgedichtet, was sowohl ästhetisch als auch funktional überzeugt.

Alle wasserführenden Leitungen und Abwasserrohre wurden vollständig erneuert und entsprechen den aktuellen technischen Standards. Gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Waschküche und Kellerabteile stehen den Bewohnern zur Verfügung und bieten zusätzlichen Komfort. Die Kellerabteile eignen sich ideal als Fahrradabstellplätze.

Das Flachdach des Gebäudes wurde im Jahr 2024 neu abgedichtet, was zur Langlebigkeit des Gebäudes beiträgt. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2002 und befindet sich in einem gut gewarteten Zustand.

Bitte beachten Sie, dass das ausgebaute Dachgeschoss derzeit nicht offiziell genehmigt ist. Hier besteht die Möglichkeit, durch Beantragung einer Baugenehmigung zusätzlichen Wohnraum offiziell zu legitimieren und das Potenzial der Immobilie weiter zu steigern.

Die Kombination aus historischem Flair und modernster Ausstattung macht dieses Objekt zu einer einzigartigen Investitionsmöglichkeit. Die zentrale Lage im Frankenbergerviertel, die hochwertige Modernisierung und die sofortige Verfügbarkeit der unvermieteten Einheiten bieten optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermietung, insbesondere an die zahlreichen Studierenden der Stadt.

Ausstattung

Die Ausstattung dieses denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und erfüllt höchste Ansprüche an Qualität und Funktionalität.

Vollmöblierte Wohneinheiten: Alle acht Wohneinheiten sind vollständig möbliert und sofort bezugsfertig. Die Ausstattung umfasst:

Schlafzimmer: Betten mit hochwertigen Matratzen, Nachttische und geräumige Kleiderschränke.

Wohnbereiche: Esstische mit bequemen Stühlen bieten einen gemütlichen Platz für Mahlzeiten und zum Arbeiten.

Küchen: Moderne Einbauküchen mit Arbeitsplatten, Spülen und hochwertigen Elektrogeräten wie Kühlschrank und Herd.

Unterhaltungselektronik: Flachbildfernseher und neue TV-Anschlüsse in allen Einheiten.

Moderne Sanitäranlagen:

Bäder: Komplett modernisierte Badezimmer mit professioneller Abdichtung, ausgestattet mit großformatigen Fliesen, modernen Waschbecken, Toiletten und Duschen.

Hochwertige Bodenbeläge:

Vor der Verlegung der neuen Böden wurden die historischen Holzbalkendecken sorgfältig erhalten und nicht beschädigt.

Die Böden sind neu auf OSB-Platten verlegt und mit strapazierfähigen und pflegeleichten Vinylbelägen ausgestattet, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln.

Optimierter Schallschutz:

Freitragende Zwischendecken: Unter Beibehaltung der originalen, denkmalgeschützten Decken wurden freitragende Zwischendecken mit einer 20 cm starken Dämmung eingezogen. Dies sorgt für eine erhebliche Verbesserung des Schallschutzes und erhöht den Wohnkomfort.

Gemeinschaftseinrichtungen:

Waschküche: Eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche steht allen Bewohnern zur Verfügung.

Kellerabteile: Zusätzlicher Stauraum und ideale Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Flurbeleuchtung: Der Flur ist mit Lampen ausgestattet, die über Bewegungsmelder gesteuert werden, was sowohl Komfort als auch Sicherheit erhöht.

Technische Ausstattung:

Heizungsanlage: Zentralheizung aus dem Jahr 2002, regelmäßig gewartet und in einwandfreiem Zustand.

Elektroinstallationen: Moderne Elektroinstallationen mit ausreichenden Steckdosen und Anschlüssen in allen Räumen.

Kommunikation: Neue TV-Anschlüsse und Internetzugangsmöglichkeiten in jeder Einheit.

Außenbereich:

Flachdach: Im Jahr 2024 neu abgedichtet, was zur Langlebigkeit des Gebäudes beiträgt.

Fassade und Fenster: Originale, denkmalgeschützte Fassade in gutem Zustand; Fenster mit isolierverglasten Scheiben für besseren Wärme- und Schallschutz.

Besondere Merkmale:

Historisches Ambiente: Die Immobilie bewahrt ihren historischen Charakter durch sorgfältige Restaurierung und den Erhalt denkmalgeschützter Elemente.

Flexibilität:

Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ideal für Wohngemeinschaften oder Einzelvermietung.

Diese exklusive Ausstattung kombiniert mit der zentralen Lage und der unmittelbaren Nähe zu Bildungseinrichtungen macht das Objekt zu einer äußerst attraktiven Investitionsmöglichkeit. Die hochwertigen Materialien und die durchdachte Ausführung gewährleisten eine langfristige Werterhaltung und sprechen sowohl Studierende als auch anspruchsvolle Mieter an.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Goerdelerstraße befindet sich im Frankenbergerviertel, einer der begehrtesten Wohnlagen in Aachen. Das Viertel zeichnet sich durch seine historische Architektur, charmante Altbauten

und eine lebendige Atmosphäre aus. Trotz der ruhigen Wohnlage ist die Immobilie zentral gelegen in einer der bedeutendsten Universitätsstädte Deutschlands. Aachen ist bekannt für seine renommierte Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule (RWTH Aachen) und die FH Aachen, was die Stadt zu einem Magneten für Studierende aus aller Welt macht.

Infrastruktur und Anbindung:

Die Immobilie liegt in einem hervorragend erschlossenen Wohngebiet mit ausgezeichneter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind fußläufig erreichbar. Zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars im Frankenbergerviertel laden zum Verweilen ein und bieten eine vielfältige gastronomische Auswahl.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bahnstation Aachen-Rothe Erde, die schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum, zur RWTH Aachen und in die umliegenden Städte ermöglicht. Mehrere Bushaltestellen in der Umgebung gewährleisten zusätzlich eine bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele innerhalb der Stadt. Der Aachener Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und bietet Anschluss an regionale und überregionale Zugverbindungen.

Bildung und Freizeit:

Die Nähe zur RWTH Aachen und zur FH Aachen macht die Lage besonders attraktiv für Studierende und akademisches Personal. Verschiedene Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung, was den Standort auch für Familien interessant gestaltet.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Der nahegelegene Ferberpark und andere Grünanlagen im Frankenbergerviertel laden zu Spaziergängen, Jogging oder einfach zum Entspannen ein. Sporteinrichtungen wie Fitnessstudios, Schwimmbäder und Tennisplätze sind ebenfalls leicht erreichbar. Kulturelle Einrichtungen wie Theater, Museen und Kinos bereichern das vielfältige Angebot und sind schnell zu erreichen.

Sonstiges:

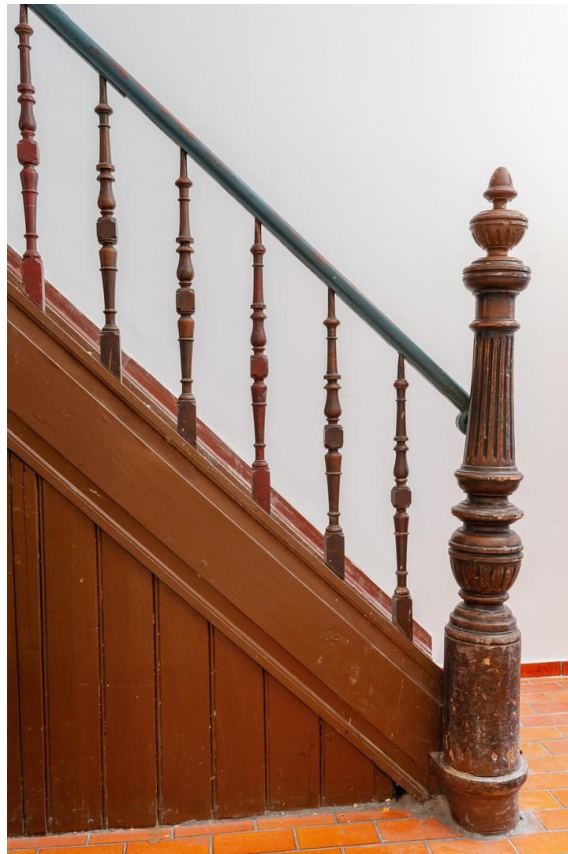
Die historische Aachener Altstadt mit dem berühmten Aachener Dom und dem Rathaus ist nur wenige Minuten entfernt und bietet neben kulturellen Highlights auch hervorragende Shopping-Möglichkeiten. Die Nähe zu den Nachbarländern Niederlande und Belgien verleiht der Lage einen internationalen Charakter und eröffnet zusätzliche Freizeit- und Ausflugsmöglichkeiten.

Insgesamt bietet die Goerdelerstraße im Frankenbergerviertel eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre und urbanem Leben. Die exzellente Infrastruktur, die unmittelbare Nähe zur Bahnstation Aachen-Rothe Erde, die Nähe zu Bildungseinrichtungen und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten machen diese Lage zu einem äußerst begehrten Standort in Aachen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

