Feudale Villa mit Schwimmbad auf einem Parkgrundstück in begehrter Lage des Aachener-Südviertels

52074 Aachen, Villa zum Kauf

Objekt ID: Becker-2023

Wohnfläche ca.: **282 m²** - Zimmer: **8** - Kaufpreis: **1.725.000 EUR**

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Feudale Villa mit Schwimmbad auf einem Parkgrundstück in begehrter Lage des Aachener-Südviertels

Objekt ID	Becker-2023
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	Lütticher Straße 179 52074 Aachen Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	282 m²
Nutzfläche ca.	130 m²
Grundstück ca.	1.758 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Separate WC	3
Balkone	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1926
Zustand	gepflegt
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Stellplätze	2 Stellplätze
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Dachboden,

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

	Denkmalgeschützt, Dusche, Einbauküche, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Kamin, Keller, Mansarddach, Marmorboden, Massivbauweise, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad, Teppichboden, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.725.000 EUR

Objektbeschreibung

Die exklusive, denkmalgeschützte Villa "Fritz von Reis” wurde im Jahr 1926 auf einem ca. 1.758m² großen, parkähnlichem Grundstück in bevorzugter Wohnlage des Aachener Südviertels errichtet.

Das Anwesen verfügt über ca. 282 m² Wohnfläche (unter Anrechnung der Terrassen & Balkone zu 25-50%) verteilt auf 8 Zimmer (zzgl. wohnlich nutzbarem Dachgeschoss).
Die Nutzfläche beträgt ca. 130 m².

Die freistehende Villa beeindruckt nicht nur durch ihre prachtvolle Gründerzeit-Architektur sowie durch die liebevoll gestalteten Innenräume, sondern auch durch den im Jahr 2017 errichteten Gebäudeanbau.

Der Anbau erstreckt sich zu der rückwärtigen Gartenseite des Grundstücks mit großflächigen Fensterfronten und verfügt über einen eigenen Weinkeller sowie über eine eigene Gartenterrasse.

Die gesamte Villa präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. Eine grundlegende Sanierung wurde im Jahr 2012 durchgeführt.

Im Erdgeschoss befindet sich der moderne Küchenbereich mit einer Einbauküche der Firma SieMatic inkl. hochwertiger Elektrogeräte (z.B. einem Bora-Kochfeldabzugssystem) sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, welches an eine Panoramaterrasse angrenzt (Süd Ausrichtung). Hier können Sie den Blick auf den weitläufigen Gartenbereich sowie bis hin zu dem Aachener Wald genießen.

Das Obergeschoss beherbergt ein Elternschlafzimmer mit angrenzendem Sonnenbalkon, ein angrenzendes Ankleidezimmer, zwei Kinder-/Arbeitszimmer sowie ein großzügiges Masterbad mit Dusche und Badewanne.

Im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie ein Gästebereich.
Im Untergeschoss erwarten Sie weitere Highlights der Villa, wie z.B. das Schwimmbad mit Gegenstromanlage, die angrenzende Sauna sowie das Heimkino.

Der Gartenbereich des Anwesens wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und bietet zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten sowie ein Gartenhaus mit Kamin.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer PKW-Garage und einem PKW-Außenstellplatz.

Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale der Immobilie im Kurzüberblick:

- herrschaftliche, stilvolle Gründerzeitvilla auf einem ca. 1.758 m2 großem

Sonnengrundstück

- traumhafter, aufwendig angelegter parkähnlicher Gartenbereich (auf mehreren Ebenen) mit Gartenhäuschen, welches über einen Kamin sowie eine Toilette verfügt. Am Ende des rückwärtigen Gartenbereichs befindet sich ein Biotop.

- eine ”Schmugglergasse” ermöglicht direkten Zugang von dem Vordergarten in den hinteren Gartenbereich

- mediterrane Panoramaterrasse mit Südausrichtung (Schwimmbad auf Terrasse vorhanden / Inbetriebnahme möglich)

- vollklimatisierter, stilistischer, moderner Gebäudeanbau mit Fußbodenheizung, Panoramafensterfront und integriertem Weinkeller (aus dem Jahr 2017), welcher über einen separaten Terrassenbereich verfügt

- eine grundlegende Sanierung erfolgte in den Jahren 2011-2012

- PKW-Einzelgarage inkl. einer E-Wallbox sowie ein PKW-Außenstellplatz

- offener Kamin im Wohnzimmer

- hochwertige, moderne Einbauküche der Firma SieMatic mit einer Komposit-Arbeitsplatte, hochwertigen Elektrogroßgeräten (z.B. einem Bora-Kochfeldabzugssystem)

- Alarmanlage der Firma ABN und erstreckt sich durch das gesamte Haus

- die Villa ist vollständig unterkellert

- das Untergeschoss verfügt über ein großzügiges Schwimmbad mit Gegenstromanlage, angrenzendem Duschbadezimmer, über eine Sauna sowie ein privates Heimkino. Des Weiteren befindet sich hier eine Waschküche, eine Pantryküche, ein Werkraum, ein WC sowie der Heizungsraum

- wohnlich ausgebautes Dachgeschoss

- Marmorboden sowie hochwertiger Fischgrät-Parkettboden im Erdgeschoss.

- weiße Kassettentüren (teilweise Flügeltüren) im Erd-/ und Obergeschoss des Hauses

- doppelt-isolierverglaste Holzfenster nach historischem Vorbild inkl. weißer Schlagläden

- baujahrestypische, weiße Holztreppe

- modernisierte Badezimmerinstallationen

- Gaszentralheizung

- neue Schiefereindeckung im Jahr 2017

- das Nichtraucherhaus wird kurzfristig bezugsfrei

Sonstiges

Die wertige Villa wurde im Stil des Aachener Architekten Johann Joseph Couven (* 10. November 1701 in Aachen; † 12. September 1763 ebenda) errichtet.

Er war ein deutscher Architekt und Baumeister des Barocks und des Rokokos. Dabei zeichnete er sich nicht nur verantwortlich für den Bau repräsentativer Bürgerhäuser, Schlossanlagen und Kirchen, sondern war zudem auf dem Gebiet der Innenarchitektur und der dekorativen Kunst tätig.

Couven wirkte hauptsächlich im Städtedreieck Aachen, Lüttich, Maastricht.

Energieausweis

Energieausweis	nicht erforderlich

Lage

Die Lütticher Straße verbindet das angrenzende Belgien (Kelmis) über den Aachener-Wald bis hin zu dem Aachener Südviertel, welches zu einer der beliebtesten Wohngegenden Aachens gehört.

Das Südviertel selbst ist bekannt für seine charmante Architektur, seine Grün-/Waldflächen und seine entspannte Atmosphäre. Diverse Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung, wie z.B der nahegelegene ”Von Halfern Park“, das Freibad Hangeweiher, der ”Entenpfuhl”, der Stauweiher Diepenbenden sowie das Dreiländereck.

Des Weiteren befinden sich in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen sowie diverse Sportangebote wie Tennis-/Fußball und Athletikanlagen.

Die Kaiserstadt Aachen ist eine Stadt mit einer reichen Geschichte und einer einzigartigen Architektur. Die historische Altstadt schafft durch ihre engen Gassen, der beeindruckenden Domkirche sowie dem Aachener Rathaus einen einmaligen Charme und zieht somit jedes Jahr tausende Besucher an. Zahlreiche Museen, das Aachener-Theater sowie die ”Route Charlemagne” lassen das Herz von Kulturliebhabern höher schlagen.

Als beliebtes Aachener Event gilt alljährlich das CHIO Aachen (Pferdesportfestival). Zu diesem besonderen Anlass empfängt die westlichste Stadt Deutschlands Zuschauer und Pferdebegeisterte aus der gesamten Welt.

Die Verkehrsanbindung der Lütticher Straße 179 ist hervorragend. Die Autobahnen A4 und A44 sind nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht. Auch die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar - somit besteht eine direkte Anbindung an den Nah-/Fernverkehr.

Die renommierte technische Hochschule (RWTH Aachen) ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Grenznähe zu Belgien und den Niederlanden bietet weitere Vorteile. Somit sind die Städte Maastricht, Lüttich und Brüssel schnell erreichbar und bieten weitere kulturelle und kulinarische Erlebnis.

Becker Immobilien
Bonn Rhein-Sieg

Impression Außenansicht

Impression Außenansicht

Impression Esszimmer

Impression Wohnzimmer

Impression Küchenbereich

Impression Küchenbereich

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf

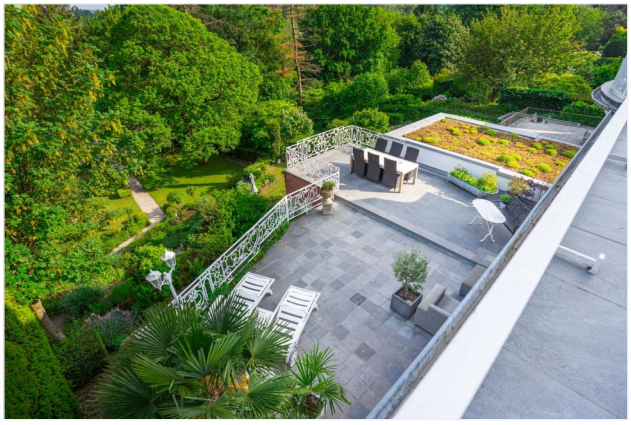
n.kalf@beckerimmobilien.info

Tel. 0228 - 96 76 96 13

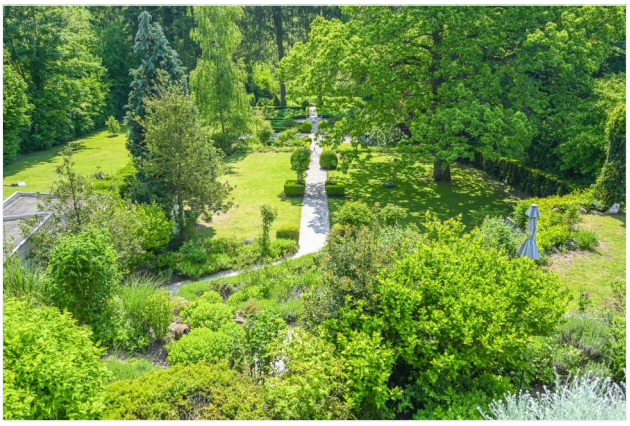
Impression Panoramaterrasse

Impression Panoramaterrasse

Impression Außenansicht



Impression Panoramaterrasse



Impression Parkgrundstück

Impression Eingangsbereich

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf

n.kalf@beckerimmobilien.info

Tel. 0228 - 96 76 96 13

Impression Gäste-WC

Impression Bibliothek

Impression Elternschlafzimmer

Impression Terrasse

Impression Masterbad

Impression Kinderzimmer

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Impression Gästezimmer

Impression Anbau

Impression Anbau oben

Impression Anbau-/Weinkeller

Impression Anbau-/Weinkeller

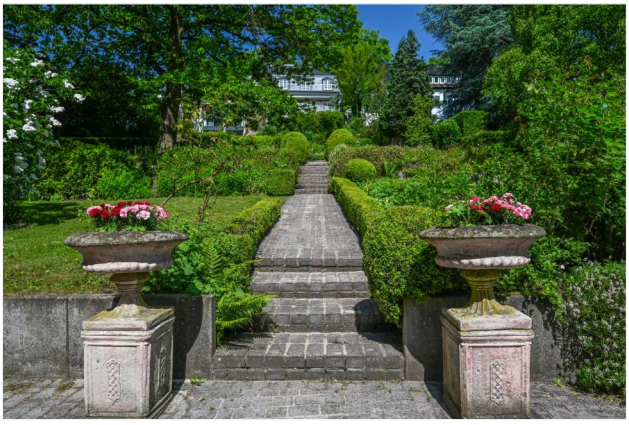
Impression Sauna

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Impression Schwimmbad

Impression Duschbad Anbau



Impression Gartenbereich

Impression Gartenhaus

Impression Gartenbereich

Impression Heizungsraum

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Impression PKW-Garage

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

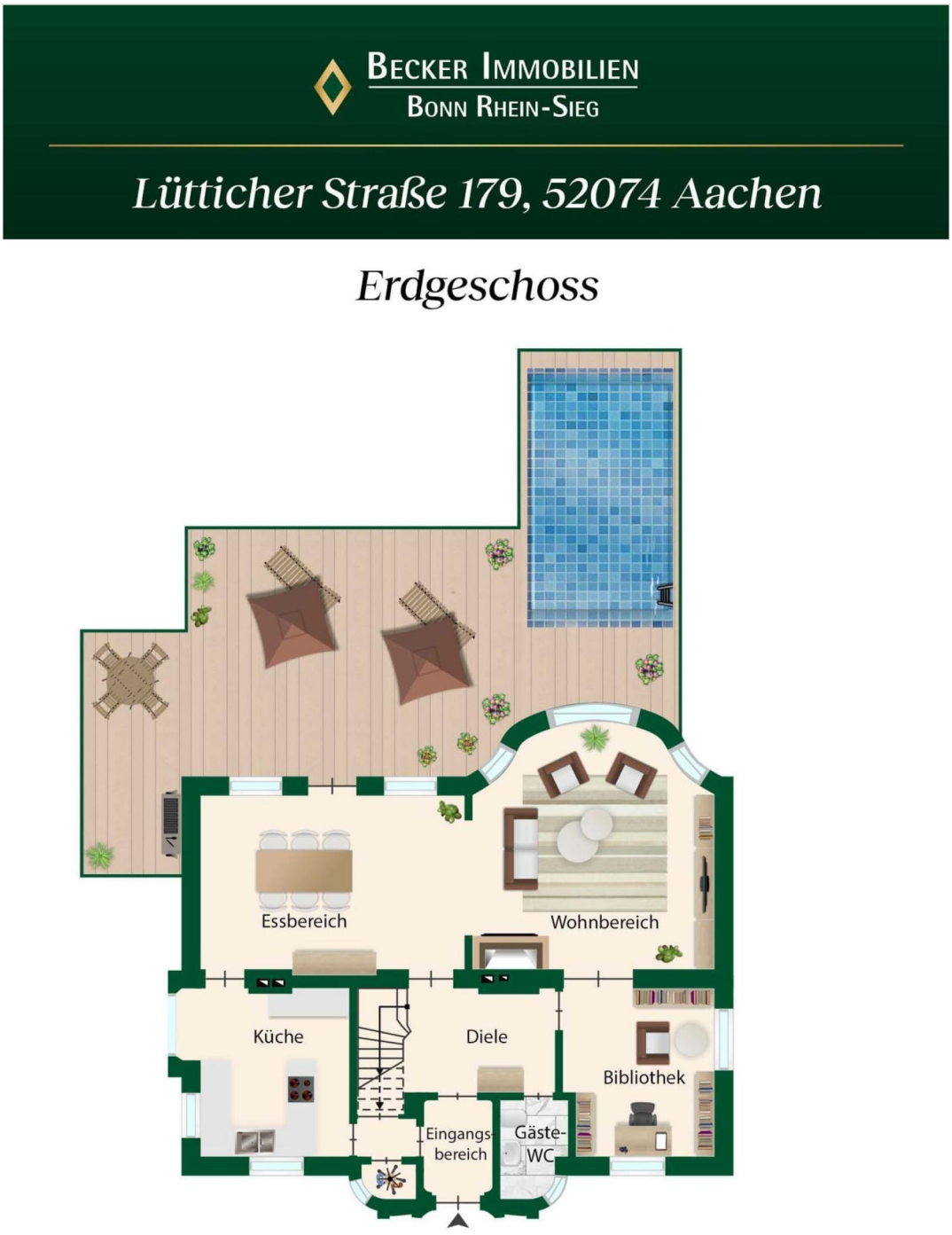
Grundriss

Grundriss Untergeschoss

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

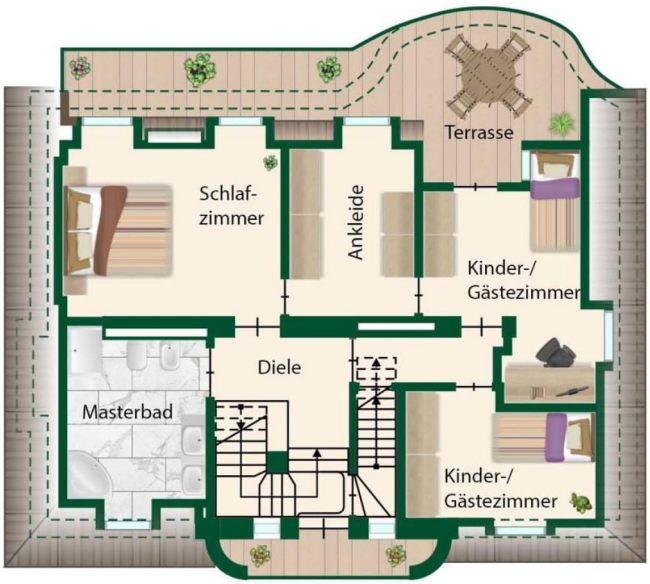
Grundriss Erdgeschoss



Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

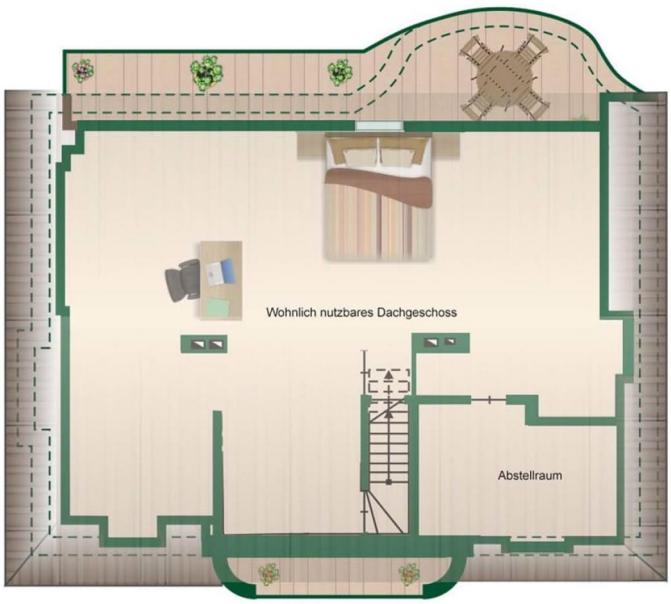
Grundriss Obergeschoss



Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

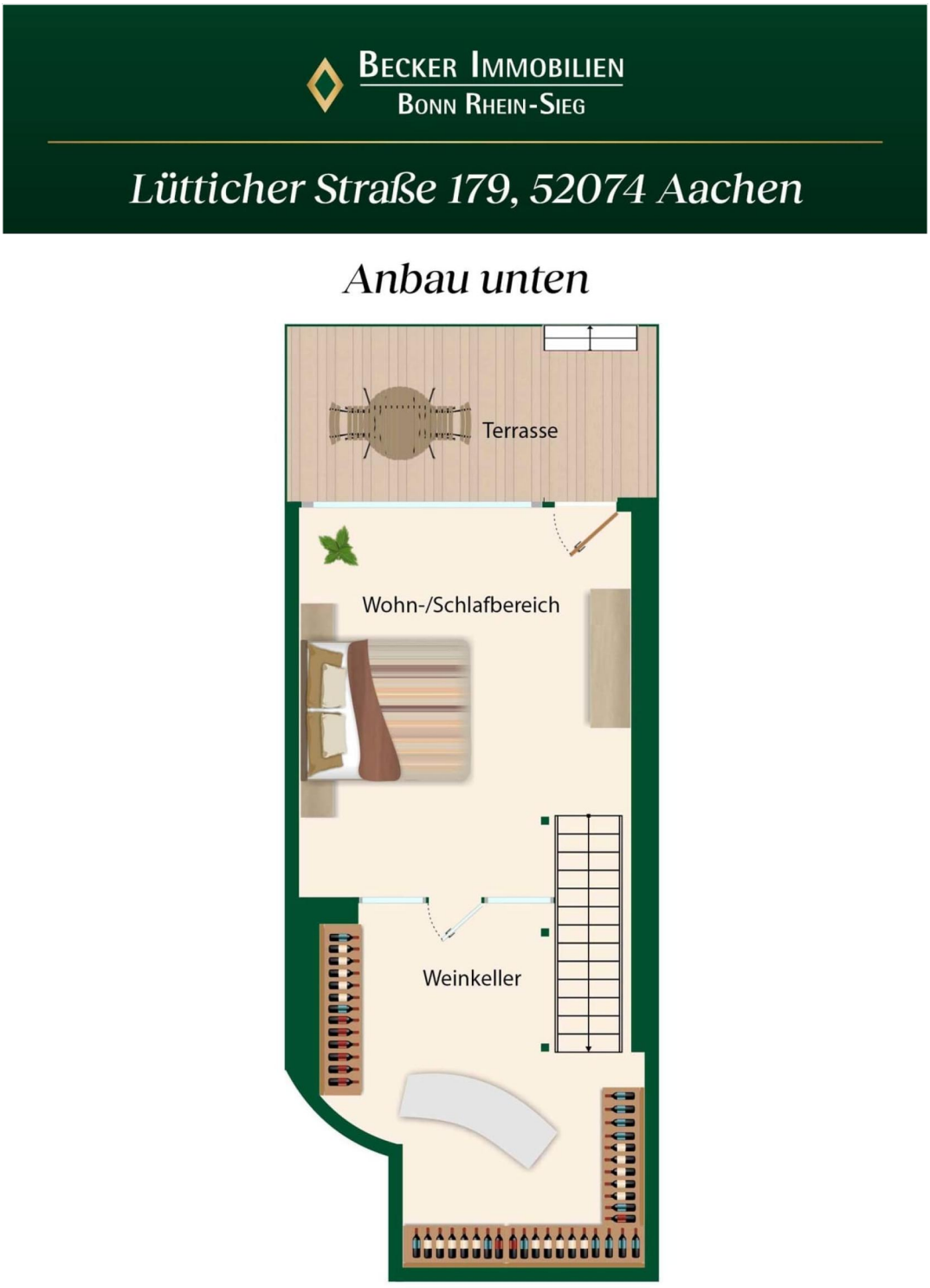
Grundriss

Grundriss Anbau oben

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Grundriss Anbau unten



Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13

Grundriss

Visualisierung Gartenplan

Becker Immobilien Bonn Rhein-Sieg
Herr Nico Kalf
n.kalf@beckerimmobilien.info
Tel. 0228 - 96 76 96 13