



1 Haus in Aachen mit großen Garten

Objekt: 3 • 52080 Aachen / HaarenEN
150.000.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	3
Objektart	Haus
Objekttyp	Villa
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	52080
Ort	Aachen / HaarenEN
Wohnfläche	300,00 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	800,00 m ²
Anzahl sep. WC	1
Balkon/Terrasse Fläche	45,00 m ²
Befeuerung	Gas, Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenanzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 100,00 € (Miete) 1 Tiefgaragenstellplatz à 20.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Dachform	Flachdach
Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Tiefgarage
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	45 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2023



wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G
Außen-Provision	test 3,57 %
Kaufpreis	150.000.000 €



Beschreibung

Eine wunderbare Heiterkeit hat meine ganze Seele eingenommen, gleich den süßen Frühlingsmorgen, die ich mit ganzem Herzen genieße. Ich bin allein und freue mich meines Lebens in dieser Gegend, die für solche Seelen geschaffen ist wie die meine. Ich bin so glücklich, mein Bester, so ganz in dem Gefühle von ruhigem Dasein versunken, daß meine Kunst darunter leidet.

Ich könnte jetzt nicht zeichnen, nicht einen Strich, und bin nie ein größerer Maler gewesen als in diesen Augenblicken.

Wenn das liebe Tal um mich dampft, und die hohe Sonne an der Oberfläche der undurchdringlichen Finsternis meines Waldes ruht, und nur einzelne Strahlen sich in das innere Heiligtum stellen, ich dann im hohen Grase am fallenden Bache liege, und näher an der Erde tausend mannigfaltige Gräschen mir merkwürdig werden; wenn ich das Wimmeln der kleinen Welt zwischen Halmen, die unzähligen, unergründlichen Gestalten der Würmchen, der Mückchen näher an meinem Herzen fühle, und fühle die Gegenwart des Allmächtigen, der uns nach seinem Bilde schuf, das Wehen des Allliebenden, der uns in ewiger Wonne schwebend trägt und erhält; mein Freund!

Wenn's dann um meine Augen dämmert, und die Welt um mich her und der Himmel ganz in meiner Seele ruhn wie die Gestalt einer Geliebten - dann sehne ich mich oft und denke : ach könntest du das wieder ausdrücken, könntest du dem Papiere das einhauchen, was so voll, so warm in dir lebt, daß es würde der Spiegel deiner Seele, wie deine Seele ist der Spiegel des unendlichen Gottes! - mein Freund - aber ich gehe darüber zugrunde, ich erliege unter der Gewalt der Herrlichkeit dieser Erscheinungen.

Lage

Die Wohnimmobilie befindet sich in einer der charmantesten und kulturell reichsten Gegenden Bremens. Diese Lage besticht durch ihre exzellente infrastrukturelle Anbindung und eine facettenreiche Umgebung, die ein ausgewogenes, urbanes Leben ermöglicht.

Die Adresse liegt in unmittelbarer Nähe zahlreicher kultureller Sehenswürdigkeiten, darunter das Paula-Modersohn-Becker-Museum, der Schütting und der berühmte Skulpturengarten. Museen wie das Dom-Museum und der Bleikeller sind ebenfalls schnell erreichbar und laden zu kulturellen Erkundungen ein.

Nicht weniger umfangreich ist das gastronomische Angebot: Eine Vielzahl an Restaurants wie die



Schüttinger Gasthausbrauerei und Due Fratelli bietet kulinarische Vielfalt direkt vor der Tür. Das Nachtleben überzeugt mit charmanten Bars wie dem Kleinen Ratskeller und dem Blauen Fasan. Ebenso sind hochwertige Hotels wie das Classico und Atlantic Grand Hotel in Gehweite, ideal für Besucher und Gäste.

Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Arztpraxen und Zahnärzte sichergestellt, darunter Dr. med. Tilmann Lucka und Stephan Boronowsky. Mehrere Apotheken, darunter die Raths-Apotheke, sind ebenfalls in der Nähe verfügbar.

Für den täglichen Einkauf bieten Supermärkte wie Lidl und REWE alle notwendigen Güter in bequemer Reichweite. Das Einkaufsangebot wird ergänzt durch Drogerien wie dm und Rossmann. Bildungseinrichtungen sind ebenso leicht erreichbar, mit Schulen wie der Sankt-Johannis-Schule und Fitnessstudios wie dem EMS-Studio Bremen-City, die ebenfalls in naher Umgebung sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend; die Bushaltestellen Domsheide und Martinstraße sowie Bahnstationen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Der internationale Flughafen Bremen ist etwa 15 Fahrminuten entfernt, und die nächste Autobahnauffahrt kann in rund 10 Minuten erreicht werden.

Naherholungsgebiete wie die Wallanlagen und grüne Oasen sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt und bieten erholsame Momente

Ausstattung Beschreibung

Erdgeschoss – Repräsentative Eleganz und wohnliche Behaglichkeit Schon beim Betreten empfängt Sie ein imposanter Eingangsbereich, dessen herrschaftliche Treppe den Blick nach oben lenkt und den offenen Galeriecharakter des Hauses erahnen lässt. Licht, Raum und Großzügigkeit prägen das Ambiente. Das große Wohnzimmer öffnet sich mit breiten Fensterfronten zur Sonnenterrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Der Blick ins satte Grün, das Rascheln der Blätter – hier spüren Sie sofort Ruhe und Entschleunigung. Ein angrenzendes Kaminzimmer mit stilvollem Fachwerk bildet das Herzstück des Hauses. Wenn im Winter das Feuer lodert, entsteht eine Atmosphäre, die Wärme, Geborgenheit und Charakter ausstrahlt – der perfekte Ort für gemütliche Abende mit Familie oder Freunden. Der Essbereich verbindet den repräsentativen Wohnraum mit der Küche, die über einen praktischen Zugang zur Waschküche und Garage verfügt. Im rechten Flügel des Erdgeschosses befindet sich der private Schlaftrakt mit einem Schlafzimmer, einer Ankleide und einem eleganten Badezimmer. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt das Raumangebot dieser Ebene.

Obergeschoss – Galerie, Rückzugsorte und Weitblick Über die eindrucksvolle Treppe erreichen Sie



die offene Galerie, die den Blick auf den Eingangsbereich freigibt – ein architektonisches Highlight, das dem Haus Leichtigkeit und Großzügigkeit verleiht. Hier oben erwarten Sie zwei lichtdurchflutete Kinderzimmer – perfekte Rückzugsorte für die jüngeren Familienmitglieder. Das Elternschlafzimmer beeindruckt mit seiner Größe und dem eleganten Schnitt: Hier lässt sich Schlaf-, Ankleide- und Wohnbereich stilvoll kombinieren. Die große Fensterfront führt auf den Balkon, von dem Sie einen traumhaften Blick über den Garten und den angrenzenden Wald genießen – Sonnenaufgänge, Vogelgezwitscher und absolute Ruhe inklusive.

Kellergeschoss – Freizeit, Wellness und Funktionalität Das Untergeschoss überrascht mit seinem vielseitigen Nutzungskonzept. Hier wird deutlich: Diese Villa wurde mit Weitblick geplant – für Menschen, die Raum lieben. Zwei großzügige Hobbyräume bieten Platz für Freizeit, Fitness oder kreative Projekte. Ob Musikzimmer, Billardraum oder Heimkino – Ihren Ideen sind keine Grenzen gesetzt. Ein Saunabereich lädt zu erholsamen Stunden nach einem langen Tag ein, während die Werkstatt mit direktem Zugang zur Doppelgarage praktische Funktionalität mit Komfort verbindet. Abgerundet wird diese Ebene durch Vorratsräume, Heizungsraum und Anschlüsse, die das Gesamtbild perfekt ergänzen.

Außenbereich – Ihr privates Naturparadies Der liebevoll gestaltete Garten ist eine Oase der Ruhe und ein Ort der Inspiration. Ein Teich, die großzügige Sonnenterrasse, die umlaufenden Rasenflächen, die nahtlos in den angrenzenden Wald übergehen schaffen eine Atmosphäre, wie man sie sonst nur aus exklusiven Landhäusern kennt. Die große Terrasse lädt zu langen Sommerabenden ein, während der Balkon im Obergeschoss einen unvergleichlichen Ausblick bietet. Hier finden Sie den Luxus, den man nicht kaufen, sondern nur erleben kann – Zeit, Raum und Großzügigkeit Ein Anwesen mit Charakter • Baujahr: 1977 • Grundstück: ca. 932 m² • Wohnfläche: ca. 294 m² • Heizung: Viessmann-Gasheizung (2006), Brenner 2024 erneuert, Warmwasserspeicher • Ausstattung: Alarmanlage, Doppelgarage mit Kellerzugang, Sauna, Werkstatt, Garten mit Teich, Balkon und Terrasse mit Waldblick

Sonstige Angaben

Im Herzen der historischen Altstadt von Bremen befindet sich eine exquisite Villa mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 800 m². Die 7 Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für individuelle Wohnräume. Besonders hervorzuheben ist die hohe Energieeffizienzklasse A, die durch modernste Bauweise und Technologien realisiert wurde. Ein großer Balkon lädt zum Entspannen und Genießen der urbanen Atmosphäre ein.

Die Lage des Objekts ist einmalig. Umgeben von bedeutenden Sehenswürdigkeiten wie der historischen Böttcherstraße und dem Schütting, bietet diese Immobilie nicht nur Wohnkomfort,



sondern auch kulturellen Reichtum. Museen wie das Paula-Modersohn-Becker-Museum und das Dom-Museum sind in unmittelbarer Nähe und laden zu inspirierenden Besuchen ein.

Für das tägliche Leben ist bestens gesorgt: Zahlreiche Restaurants wie die Schüttinger Gasthausbrauerei und Due Fratelli laden zu kulinarischen Erlebnissen ein, während Supermärkte wie Lidl und REWE alles Notwendige für den Alltag bieten. Auch Ärzte und Apotheken sind in der direkten Umgebung und gewährleisten eine hervorragende medizinische Versorgung.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Haltestellen wie Domsheide und Martinstraße in ca. 200m Entfernung, erreichen Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in und um Bremen. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls nur eine kurze Strecke entfernt, was die Mobilität ohne eigenes Auto gewährleistet.

Die Nähe zu internationalen Verkehrsknotenpunkten ist besonders für Geschäftsleute attraktiv. Der Flughafen Bremen ist nur ca. 15 Autominuten entfernt und bietet nationale sowie internationale Verbindungen. Die Autobahnen A1 und A27 sind ebenfalls schnell erreichbar, was eine flexible und zügige Anbindung an das bundesweite Straßennetz sicherstellt.

Für Familien sind diverse Bildungseinrichtungen und Kindergärten wie die Sankt-Johannis-Schule und die Kita St. Johann in der Umgebung. Zahlreiche Freize



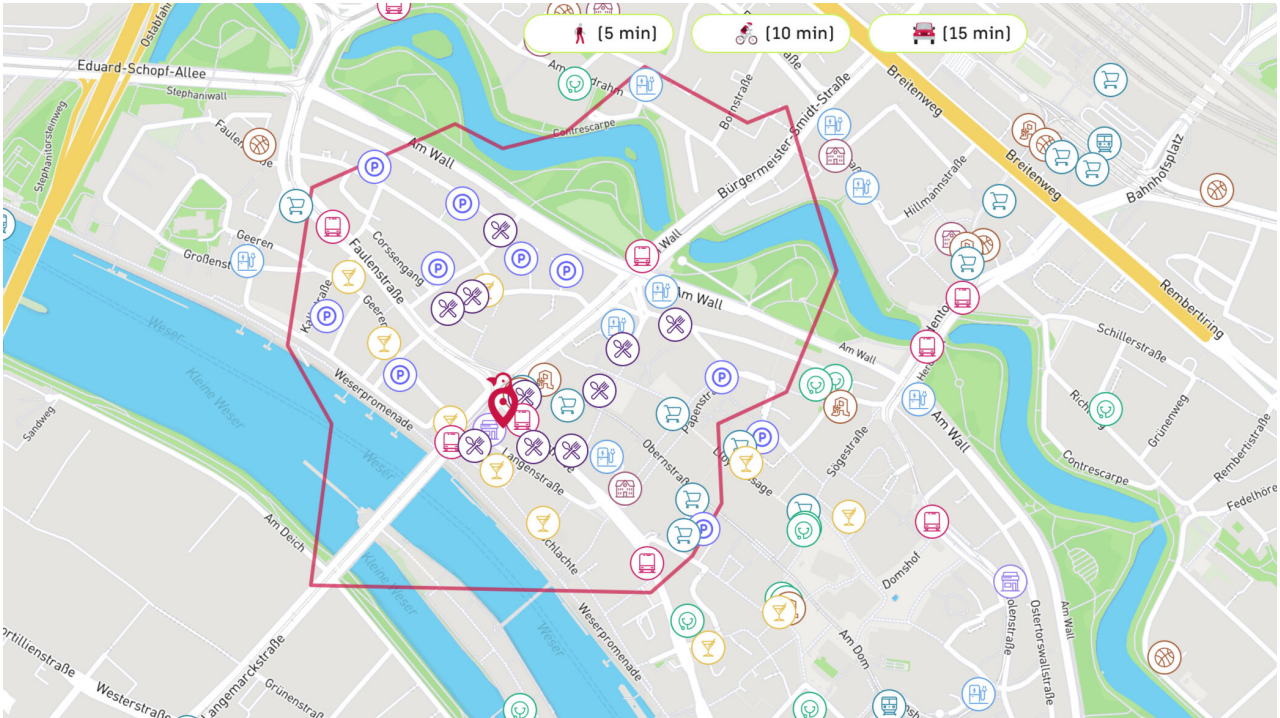
Impressionen



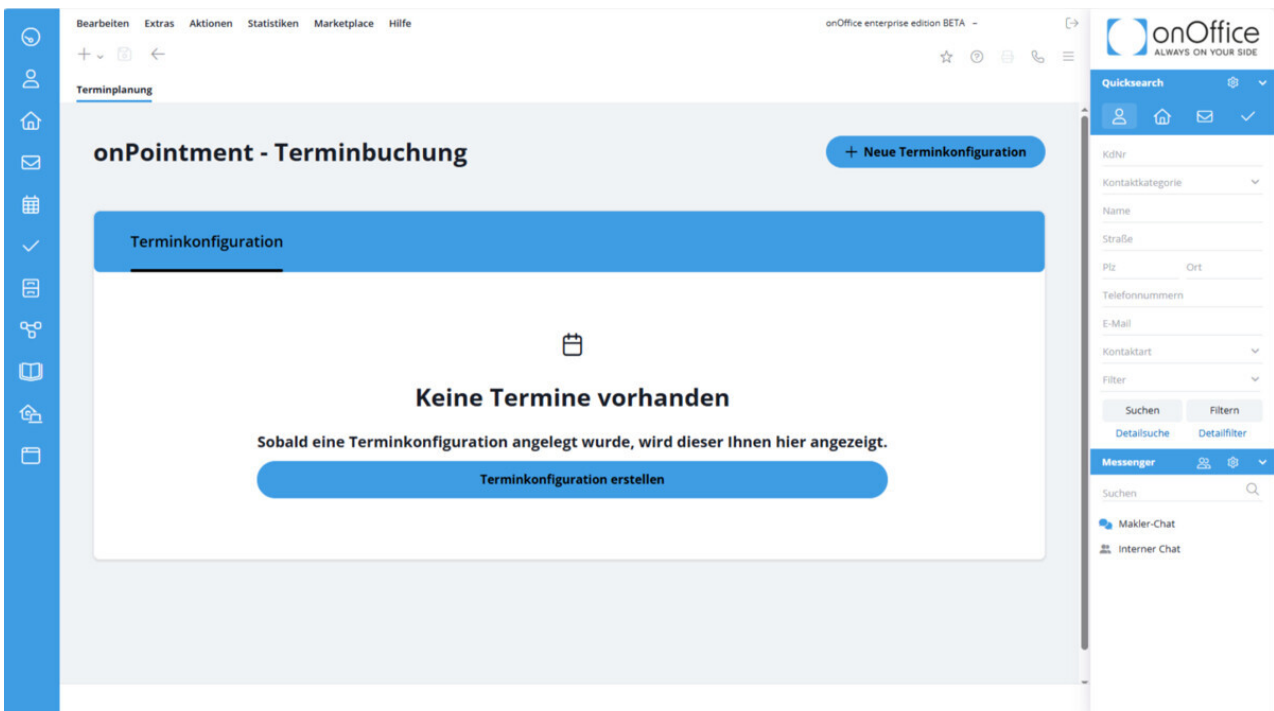
Himmel-austauschen_gelb



TV-Bild-austauschen



-Bremen,Deutschland Kartenausschnitt 1



onPointment_User_Guide_DE_1



Meine Suchaufträge

Sortierung: Erstes am aufsteigend | Suchen... | Filter

Wohnung in Aachen	Wohnung in Aachen
<p>Erstellt am 09.10.2025</p> <p>Standort: Aachen • 5 km</p> <p>Zimmer min.: 3</p> <p>Kaufpreis: 200.000 € bis 250.000 €</p> <p>Wohnfläche min.: 65 m²</p>	<p>Erstellt am 09.10.2025</p> <p>Standort: Aachen • 5 km</p> <p>Zimmer min.: 3</p> <p>Kaufpreis: 200.000 € bis 250.000 €</p> <p>Wohnfläche min.: 65 m²</p>

Suche - Meine Suchaufträge - Liste

Angefragte Immobilien

Wiederruf bestätigt

Charmantes Landhaus in Südfrankreich
<p>Kaufpreis: 4.190.000 €</p> <p>Wohnfläche: 200 m²</p> <p>Grundstücksfläche: 4.800 m²</p> <p>Anzahl Zimmer: 9</p>

Suche - Angefragte Immobilien - Liste - Wiederruf bestätigt

Zuletzt angesehen Immobilien

Charmantes Landhaus in Südfrankreich
<p>Kaufpreis: 4.190.000 €</p> <p>Wohnfläche: 200 m²</p> <p>Grundstücksfläche: 4.800 m²</p> <p>Anzahl Zimmer: 9</p>

Suche - Zuletzt angesehen Immobilien - Liste

Meine Suchaufträge

Sortierung: Erstes am aufsteigend | Suchen... | Filter

Wohnung in Aachen	Wohnung in Aachen
<p>Erstellt am 09.10.2025</p> <p>Standort: Aachen • 5 km</p> <p>Zimmer min.: 3</p> <p>Kaufpreis: 200.000 € bis 250.000 €</p> <p>Wohnfläche min.: 65 m²</p>	<p>Erstellt am 09.10.2025</p> <p>Standort: Aachen • 5 km</p> <p>Zimmer min.: 3</p> <p>Kaufpreis: 200.000 € bis 250.000 €</p> <p>Wohnfläche min.: 65 m²</p>

Suche - Meine Suchaufträge - Liste - Beispiel nach Deaktivieren

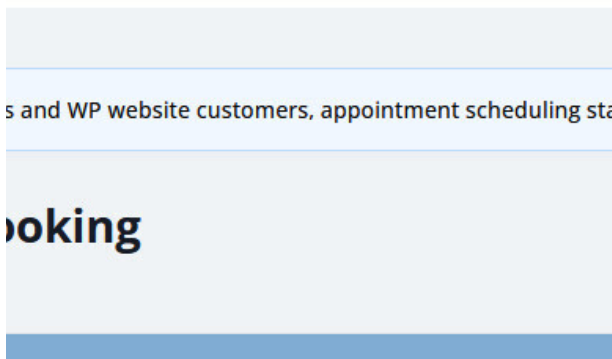


image (8)

Klassische Villa im Holzhausenviertel

Charlottenburger Allee 5, 52068 Aachen

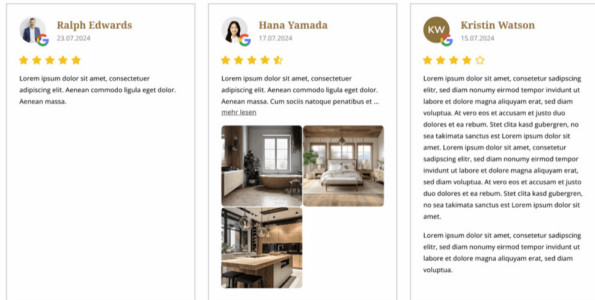
Marktwert: 543.200 €

Marktwert	Reportung	Unterlagen
300 €	543.200 €	677.000 €

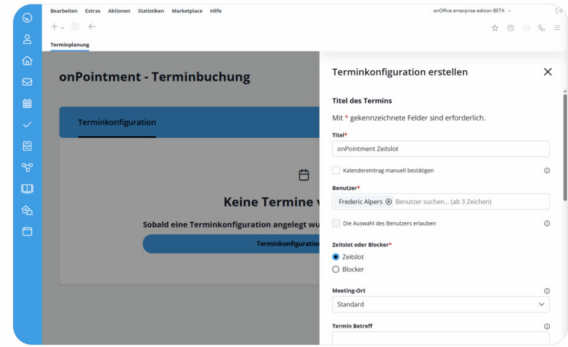
08-PriceHubble-Marktwert-Screenshots-2432x1368px-1250x703-c-center



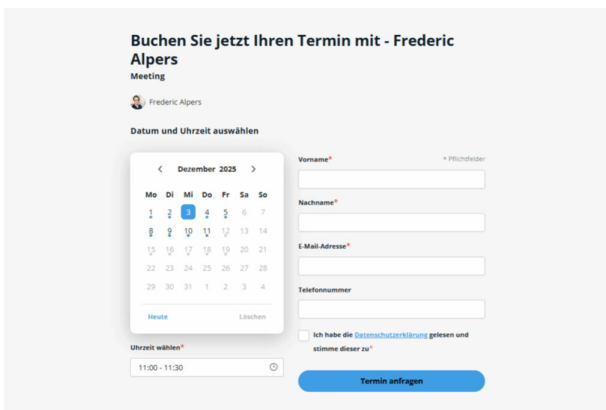
Google Reviews
4.8 ★★★★★ (137)



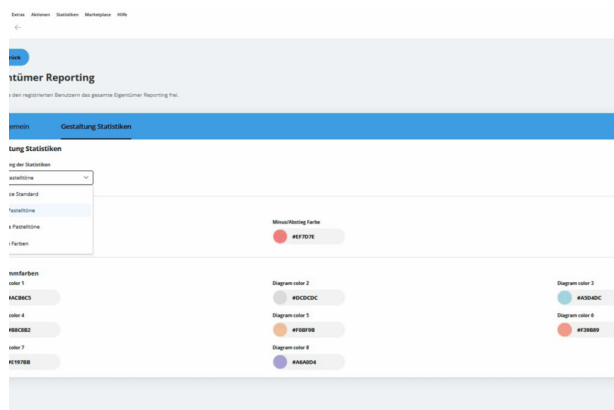
09-Google-Bewertungen-Frontend-Screenshots-2432x1368px-1250x703-c-center



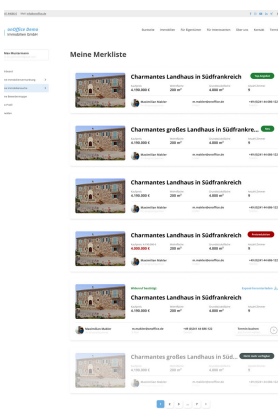
02-onPointment-Backend-Screenshots-2432x1368px-2-1250x703-c-center



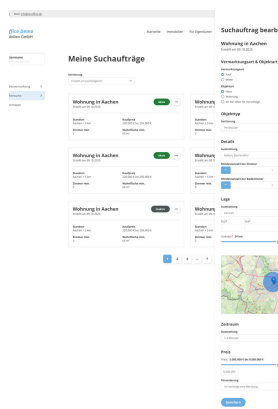
01-onPointment-Frontend-Screenshots-2432x1368px-1250x703-c-center



11-Websites-Farben-Statistiken-Screenshots-2432x1368px-1250x703-c-center



Suche - Meine Merkliste - Liste



Suche - Meine Suchaufträge - Liste - Beispiel nach Bearbeiten



Grundriss



grundriss test



Ihr Ansprechpartner

Herr Konrad Eifrig
Immobilienmakler123
Charlottenburger Allee 5
52068 Aachen

Telefon: 0049 814 987654-3

Fax: 0049 814 987654-4

Mobil: 11111111

E-Mail: testfal@myonoffice.de

Web: www.onoffice.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

onOffice GmbH • Charlottenburger Allee 5 • 52068 Aachen

Tel.: 67890 • Mobil: 12345 • Fax:

f.alpers@onoffice.de • <https://de.onoffice.com/>