

Aachen

# Einzigartige Maisonettewohnung innerhalb historischer Anlage

Objektnummer: 25027015-3



WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027015-3
Wohnfläche	ca. 116 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1780
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Maisonette Wohnung befindet sich in bester Lage innerhalb des historischen Gut Muffets. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer über 3 Etagen und besticht durch Ihre architektonische Individualität.

Gut Muffet ist weit mehr als nur ein Wohnprojekt – es ist ein Ort, an dem Historie, Kunst und zeitgemäßer Wohnkomfort zu einem einzigartigen Ensemble verschmelzen. Eingebettet in die historische Kulturlandschaft Aachens, trägt das Gut den Namen eines ganzen Stadtteils – und eine Geschichte, die bis ins 17. Jahrhundert zurückreicht.

Heute soll dieses außergewöhnliche Anlage behutsam revitalisiert und durch ein weiteres modernes Bauteil ergänzt werden. Das neue Wohnkonzept verbindet denkmalgeschützte Substanz mit anspruchsvoller, zeitgemäßer Architektur. Die charakteristische U-Form des Hofes bleibt erhalten – eben-so der unverwechselbare Charme.

Unter dem Dach von Gut Muffet entstehen fünf individuelle Wohneinheiten, die für unterschiedlichste Lebensentwürfe geschaffen sind: Eine kompakte Designwohnung mit ca. 72 m<sup>2</sup>, ideal für Singles oder Puristen ; Zwei außergewöhnliche Loftwohnungen mit 115 m<sup>2</sup> und 148 m<sup>2</sup> in ehemaligen Wirtschaftsgebäuden; Exklusives Wohnen im historischen Herrenhaus mit 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche ; Großzügiges Leben und Arbeiten im Haupthaus mit 286 m<sup>2</sup>. Jede Einheit bietet ein Höchstmaß an Individualität, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Raumkonzepten und einem außergewöhnlichen architektonischen Umfeld.

Als denkmalgeschütztes Ensemble bietet Gut Muffet darüber hinaus attraktive steuerliche Vorteile im Rahmen der Denkmal Abschreibung - ein besonderer Anreiz für Kapitalanleger, die neben der historischen und architektonischen Substanz auch die nachhaltige Wertstabilität und steuerliche Effizienz schätzen.

Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Ausstattung und Details

- Bevorzugte zentrale Lage zu RWTH / Uniklinik & RWTH Campus
- Historisch gewachsener Ort mit künstlerischer Vergangenheit
- Denkmalgeschütztes Stadthistorisches Ensemble
- Integration alter Substanz mit moderner Architektur
- WEG Teilung, Baugenehmigung & denkmalrechtliche Erlaubnis liegen vor
- Denkmal AFA / Erhöhte Lineare Abschreibung, KfW Förderkredit & Zuschuss
- Energie-Effizienzhaus Standard / Denkmal Eneuerbare Energien Klasse
- Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Parkett / Sichtestrich)
- Moderne Bäder & offene Wohnküchen
- Denkmalgeschützte Fassadenelemente
- Barrierearme Zugänge, je nach Wohneinheit
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Kultur
- Großflächige Verglasung mit Sicht auf die historische Fassade
- KFZ Stellplätze & Fahrradbox
- Gute Anbindung an öffentliche Infrastruktur und ÖPNV & Autobahn
- Ideal für: Individualisten, Kunst- und Architekturfreunde, Familien, Freiberufler

**Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen**

## Alles zum Standort

Gut Muffet befindet sich zwischen dem Westfriedhof, dem Naherholungsgebiet „Hollandwiese“ und dem gleichnamigen Stadtteil Muffet. Der Stadtteil Muffet ist ein beliebtes Wohngebiet aus den 60er, 70er und 80er Jahren. Es besteht vorwiegend aus Reihenhäusern mit einer gut funktionierenden Sozialstruktur. Mehrere Supermärkte, Bäcker, Apotheke, aber auch Grundschule und Kita befinden sich in einem Umkreis von ca. 1 km Entfernung. Wenn Sie joggen, Ihren Hund ausführen oder nach einem langen Arbeitstag einfach mal in harmonischer Umgebung tief durchatmen möchten, gelangen Sie zu Fuß in nur 300 Metern zur Hollandwiese und über einen Spazierweg zu den ca. 3 Kilometer entfernten „Sieben Quellen“ und weiter zur historischen Ortschaft Seffent.

Objektnummer: 25027015-3 - 52074 Aachen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)