

Aachen

# Family life in a listed building - Fascinating manor house near campus - Listed building depreciation and funding possible

*Property ID: 25027015-H*



PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Contact partner

Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## At a glance

Property ID	25027015-H	Purchase Price	1.090.000 EUR
Living Space	ca. 146 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	31.12.2026	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	4	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use
Year of construction	1780		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## The property



Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## The property



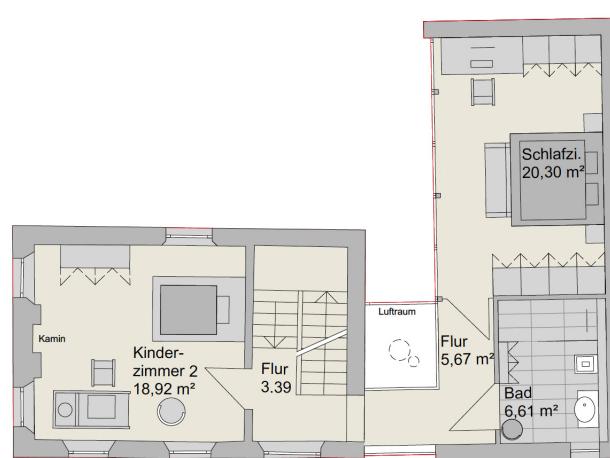
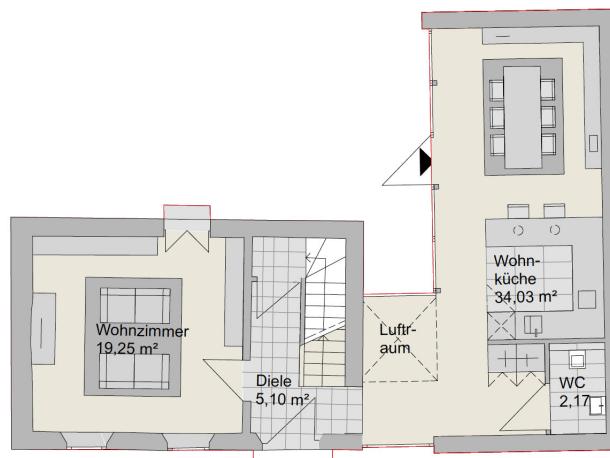
Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

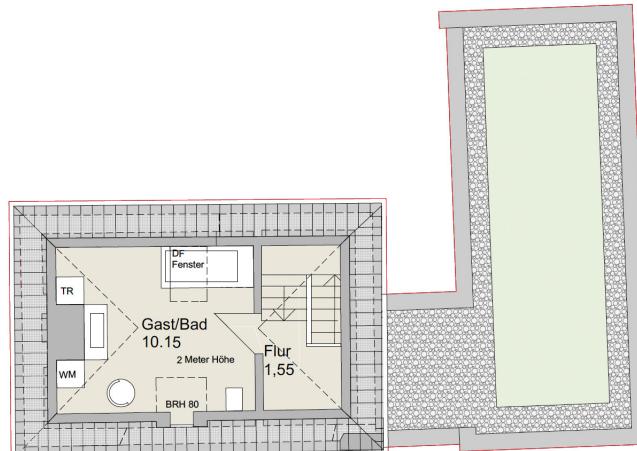
## The property



Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## Floor plans





Herrenhaus - Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen**

## A first impression

Exclusive listed property on the Muffet Estate – Living with history and a future. For sale is a spacious manor house in need of renovation on the historic, listed Muffet Estate in Aachen – an exceptional ensemble with over 450 years of history. The 146 m<sup>2</sup> of living space (including a 4 m<sup>2</sup> terrace) is distributed across 4 rooms, including 2-3 bedrooms, with exclusive rights to use a 462 m<sup>2</sup> garden and a parking space. Highlights at a glance: Unique manor house with a large garden area; Increased depreciation allowance according to the German tax depreciation regulations for listed buildings; Subsidized loans with repayment subsidies available; Building permit already granted; Subdivision completed – legally available immediately. The property impressively combines classic features with modern architecture. Here, not only living space is being created, but also a piece of cultural history – with attractive tax advantages and long-term value potential. A place for individualists, investors, and culture enthusiasts. Please contact us for further information and to arrange a viewing or consultation appointment!

Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## Details of amenities

- 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
- Fertigstellung vsl. Ende 2026

Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen

## All about the location

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, Apotheken, 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.

Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25027015-H - 52074 Aachen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen  
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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