

Aachen

# Unique condominium in a listed building, with tax benefits and funding opportunities, near campus and hospital

*Property ID: 25027015-G*



**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25027015-G - 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-G - 52074 Aachen

## At a glance

Property ID	25027015-G
Living Space	ca. 84 m²
Available from	31.12.2026
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1780
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25027015-G - 52074 Aachen

## Energy Data

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



Property ID: 25027015-G - 52074 Aachen

## The property



Property ID: 25027015-G - 52074 Aachen

## The property





Property ID: 25027015-G - 52074 Aachen

## Floor plans



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-G - 52074 Aachen

## A first impression

Attractive condominium in the listed Gut Muffet estate – an investment with charm and tax advantages. Nestled within the historic Gut Muffet estate, this charming garden apartment awaits you – an ideal investment property with tax benefits for listed buildings, KfW funding opportunities, and tax advantages. Particularly suitable for employees and students of RWTH Aachen University, the University Hospital, and the Melaten Campus. Key features at a glance: Living space: approx. 73 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> terrace area (2 terraces) Rooms: 3 (1 bedroom, 1 home office/children's room, eat-in kitchen) Bathroom: Modern design Extras: Exclusive right to use the garden (57 m<sup>2</sup>) 1 parking space Barrier-free access Large windows for plenty of light Bicycle storage & green retreats Location & Quality of Life: The apartment is situated in a quiet, green setting within a listed estate steeped in artistic history. Two sunny terraces and a private garden area offer space for relaxation, privacy, and living close to nature – with excellent connections to the city, university, and hospital. Your advantages as an investor: Tax depreciation allowance for listed buildings & accelerated depreciation, subsidized loans & KfW options, renovation after building permit (available), subdivision already completed. A unique combination of investment, tax savings and stylish living – ideal for forward-thinking individuals. Arrange a viewing appointment now and secure your garden apartment in Gut Muffet!



Property ID: 25027015-G - 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-G - 52074 Aachen

## All about the location

Diese Eigentumswohnung im Gut Muffet befindet sich zwischen dem Westfriedhof, dem Naherholungsgebiet „Holland wiese“ und dem gleichnamigen Stadtteil Muffet.

Der Stadtteil Muffet ist ein beliebtes Wohngebiet im Westen von Aachen nahe dem Campus Melaten. 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.

Aachen – Tradition trifft Innovation im Herzen Europas

Im Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande gelegen, vereint die Kaiserstadt Aachen auf einzigartige Weise historisches Erbe mit zukunftsorientiertem Fortschritt. Die charmante Altstadt mit ihren gepflasterten Gassen, traditionsreichen Plätzen und dem imposanten Aachener Dom – dem ersten deutschen UNESCO-Weltkulturerbe – erzählt von einer jahrhundertealten Kultur- und Architekturgeschichte.

Eingebettet in einen weiten Talkessel am Rande des linksrheinischen Schiefergebirges und umgeben von sanften Hügeln und grünen Wäldern, bietet Aachen eine außergewöhnlich lebenswerte Umgebung.

Als westlichste Großstadt Deutschlands ist Aachen nicht nur für das weltbekannte Pferdesportturnier CHIO international ein Begriff, sondern auch als renommierter Wissenschaftsstandort: Die RWTH Aachen zählt zu den führenden technischen Hochschulen Europas und zieht Studierende, Forschende und innovative Unternehmen aus aller Welt an.

Die dynamische Mischung aus Wissenschaft, Technologie, internationalem Flair und hoher Lebensqualität macht Aachen zu einem attraktiven Ort für Visionäre, Firmengründer – und alle, die das Besondere suchen.

Property ID: 25027015-G - 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)