

Aachen

Vivre en famille dans un bâtiment classé - Manoir fascinant près du campus - Possibilité d'amortissement et de financement pour les bâtiments classés

CODE DU BIEN: 25027015-H



PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 146 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027015-H
Surface habitable	ca. 146 m²
Disponible à partir du	31.12.2026
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1780
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Country houses and manors
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

La propriété



CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

La propriété



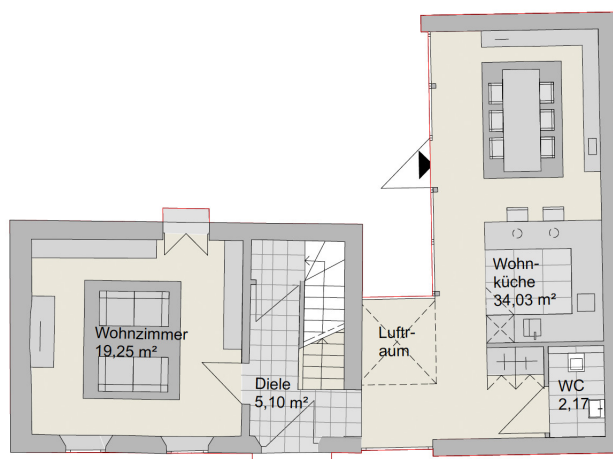
CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

La propriété

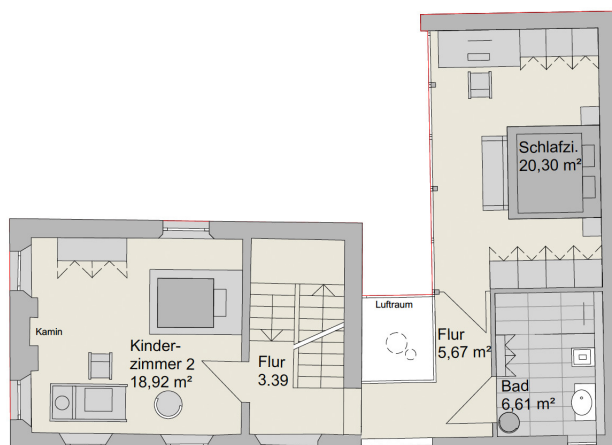


CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

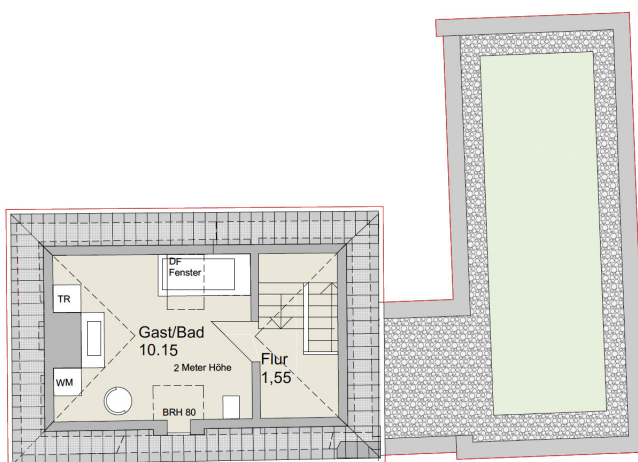
Plans d'étage



Herrenhaus - Erdgeschoss



Herrenhaus - Obergeschoss



Herrenhaus - Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

Une première impression

Propriété classée exclusive sur le domaine du Muffet – Un lieu chargé d'histoire et d'avenir. À vendre : un spacieux manoir à rénover, situé sur le domaine historique classé du Muffet à Aix-la-Chapelle – un ensemble exceptionnel riche de plus de 450 ans d'histoire. Les 146 m² habitables (dont une terrasse de 4 m²) se répartissent en 4 pièces, dont 2 à 3 chambres, avec jouissance exclusive d'un jardin de 462 m² et d'une place de parking. Atouts majeurs : Manoir unique avec un grand jardin ; Amortissement majoré selon la réglementation fiscale allemande applicable aux bâtiments classés ; Prêts subventionnés avec ristournes disponibles ; Permis de construire déjà obtenu ; Lotissement réalisé – disponible immédiatement. La propriété allie avec brio charme le style classique à une architecture moderne. Ici, vous créez non seulement un espace de vie, mais aussi un morceau d'histoire culturelle, avec des avantages fiscaux attractifs et un fort potentiel de valorisation. Un lieu idéal pour les individualistes, les investisseurs et les passionnés de culture. Contactez-nous pour plus d'informations et pour organiser une visite ou une consultation !

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

Tout sur l'emplacement

Gut Muffet befindet sich zwischen dem Westfriedhof, dem Naherholungsgebiet „Holland wiese“ 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.

CODE DU BIEN: 25027015-H - 52074 Aachen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com