

Aachen

Familienleben im Denkmal - Faszinierendes Herrenhaus nahe Campus - Denkmal AfA & Förderung möglich

CODE DU BIEN: 25027015-H



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



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

Contact



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027015-H		
Surface habitable	ca. 146 m ²		
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		



Informations énergétiques

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



La propriété







La propriété





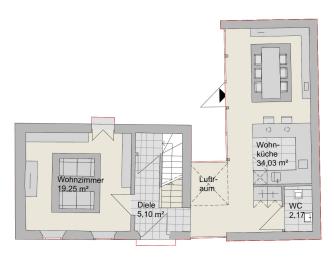


La propriété

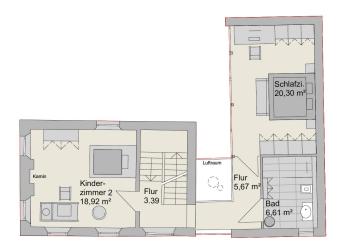




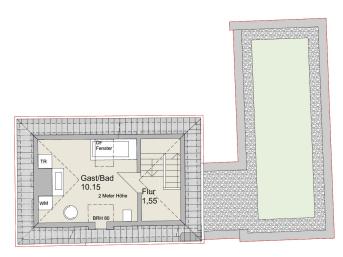
Plans d'étage



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.



Une première impression

Exklusive Denkmal-Immobilie auf Gut Muffet - Wohnen mit Geschichte und Zukunft

Zum Kauf steht ein großzügiges, zur Sanierung anstehendes Herrenhaus im historischen denkmalgeschützten Gut Muffet in Aachen – ein außergewöhnliches Ensemble mit über 450 Jahren Geschichte. Die 146?m² Wohnfläche (inkl. 4?m² Terrassenanteil) verteilen sich auf 4 Zimmer, davon 2–3 Schlafzimmer, mit Sondernutzungsrecht für einen 462?m² großen Garten und einem Stellplatz.

Highlights auf einen Blick:
Einzigartiges Herrenhaus mit großem Gartenanteil
Erhöhte Abschreibung gemäß Denkmal-AfA
Förderkredite mit Tilgungszuschuss möglich
Baugenehmigung bereits vorhanden
Teilung erfolgt – rechtlich sofort verfügbar

Das Anwesen verbindet eindrucksvoll, klassische Substanz mit moderner Architektur. Hier entsteht nicht nur in Wohnraum, sondern ein Stück Kulturgeschichte – mit attraktiven Steuervorteilen und langfristigem Wertpotenzial.

Ein Ort für Individualisten, Investoren und Kulturliebhaber. Melden Sie sich gerne bei uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin oder Beratungstermin!



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



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.



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