

Aachen

Appartement unique en copropriété dans un immeuble classé, offrant des avantages fiscaux et des possibilités de financement, à proximité du campus et de l'hôpital.

CODE DU BIEN: 25027015-G



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25027015-G - 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-G - 52074 Aachen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027015-G
Surface habitable	ca. 84 m²
Disponible à partir du	31.12.2026
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1780
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	450.000 EUR
Type	Rez de chaussée
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-G - 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-G - 52074 Aachen

La propriété



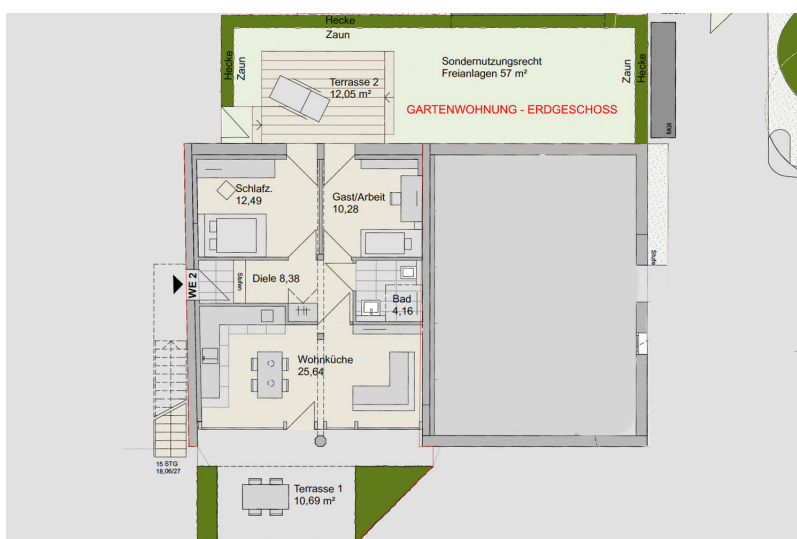
CODE DU BIEN: 25027015-G - 52074 Aachen

La propriété



CODE DU BIEN: 25027015-G - 52074 Aachen

Plans d'étage



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-G - 52074 Aachen

Une première impression

Charmant appartement en copropriété dans le domaine classé Gut Muffet – un investissement de charme aux avantages fiscaux. Niché au cœur du domaine historique de Gut Muffet, ce charmant appartement avec jardin vous attend – un investissement idéal bénéficiant d'avantages fiscaux liés aux bâtiments classés, de possibilités de financement KfW et d'une fiscalité avantageuse. Particulièrement adapté aux employés et étudiants de l'Université RWTH d'Aix-la-Chapelle, du CHU et du campus de Melaten. Caractéristiques principales : Surface habitable : env. 73 m² + 11 m² de terrasse (2 terrasses) Pièces : 3 (1 chambre, 1 bureau/chambre d'enfant, cuisine d'îlot) Salle de bains : Design moderne Prestations supplémentaires : Droit d'usage exclusif du jardin (57 m²) 1 place de parking Accès PMR Grandes fenêtres pour une luminosité optimale Local à vélos et espaces verts Situation et qualité de vie : L'appartement est situé dans un cadre calme et verdoyant, au sein d'un domaine classé chargé d'histoire artistique. Deux terrasses ensoleillées et un jardin privatif offrent un espace de détente, d'intimité et de vie au plus près de la nature – avec d'excellentes liaisons vers le centre-ville, l'université et le CHU. Vos atouts en tant qu'investisseur : déduction fiscale pour amortissement des bâtiments classés et amortissement accéléré, prêts subventionnés et options KfW, rénovation après permis de construire (possibilité de rénovation), lotissement déjà réalisé. Une combinaison unique d'investissement, d'avantages fiscaux et d'un cadre de vie élégant – idéale pour les personnes visionnaires. Prenez rendez-vous dès maintenant pour une visite et réservez votre appartement avec jardin à Gut Muffet !

CODE DU BIEN: 25027015-G - 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-G - 52074 Aachen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25027015-G - 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