

#### **Aachen**

# Einzigartige Maisonettewohnung innerhalb historischer Anlage

**CODE DU BIEN: 25027015-3** 



SURFACE HABITABLE: ca. 116 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4



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

Contact



# En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027015-3		
Surface habitable	ca. 116 m²		
Pièces	4		
Chambres à coucher	2		
Salles de bains	2		
Année de construction	1780		
Place de stationnement	1 x surface libre		

Prix d'achat	Sur demande		
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	ondanago a diotanoo		



# La propriété







# La propriété





### Une première impression

Diese einzigartige Maisionette Wohnung befindet sich in bester Lage innerhalb des historischen Gut Muffets. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer über 3 Etagen und besticht durch Ihre architektonische Individualität.

Gut Muffet ist weit mehr als nur ein Wohnprojekt – es ist ein Ort, an dem Historie, Kunst und zeitge-mäßer Wohnkomfort zu einem einzigartigen Ensemble verschmelzen. Eingebettet in die historische Kulturlandschaft Aachens, trägt das Gut den Namen eines ganzen Stadtteils – und eine Geschichte, die bis ins 17. Jahrhundert zurückreicht.

Heute soll dieses außergewöhnliche Anlage behutsam revitalisiert und durch ein weiteres modernes Bauteil ergänzt werden. Das neue Wohnkonzept verbindet denkmalgeschützte Substanz mit an-spruchsvoller, zeitgemäßer Architektur. Die charakteristische U-Form des Hofes bleibt erhalten – eben-so der unverwechselbare Charme.

Unter dem Dach von Gut Muffet entstehen fünf individuelle Wohneinheiten, die für unterschiedlichste Lebensentwürfe geschaffen sind: Eine kompakte Designwohnung mit ca. 72 m², ideal für Singles oder Puristen; Zwei außergewöhnliche Loftwohnungen mit 115 m² und 148 m² in ehemaligen Wirtschafts-gebäuden; Exklusives Wohnen im historischen Herrenhaus mit 146 m² Wohnfläche; Großzügiges Leben und Arbeiten im Haupthaus mit 286 m². Jede Einheit bietet ein Höchstmaß an Individualität, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Raumkonzepten und einem außergewöhnli-chen architektonischen Umfeld.

Als denkmalgeschütztes Ensemble bietet Gut Muffet darüber hinaus attraktive steuerliche Vorteile im Rahmen der Denkmal Abschreibung - ein besonderer Anreiz für Kapitalanleger, die neben der histo-rischen und architektonischen Substanz auch die nachhaltige Wertstabilität und steuerliche Effizienz schätzen.



### 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



### 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 So-zialstruktur. Mehrere Super märkte, Bäcker, Apotheke, aber auch Grund schule 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 Um gebung 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.



### 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