

Aachen

# Egyedi társasházi lakás muemlék épületben, adókedvezményekkel és finanszírozási lehetőségekkel, a kampusz és a kórház közelében

VP azonosító: 25027015-G



VÉTELÁR: 450.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 84 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Áttekintés

VP azonosító	25027015-G	Vételár	450.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 84 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan elérhető	31.12.2026	Modernizálás / felújítás	2025
Szobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Hálószobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdőszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat
Építés éve	1780		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Távfűtés		

VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Az ingatlan



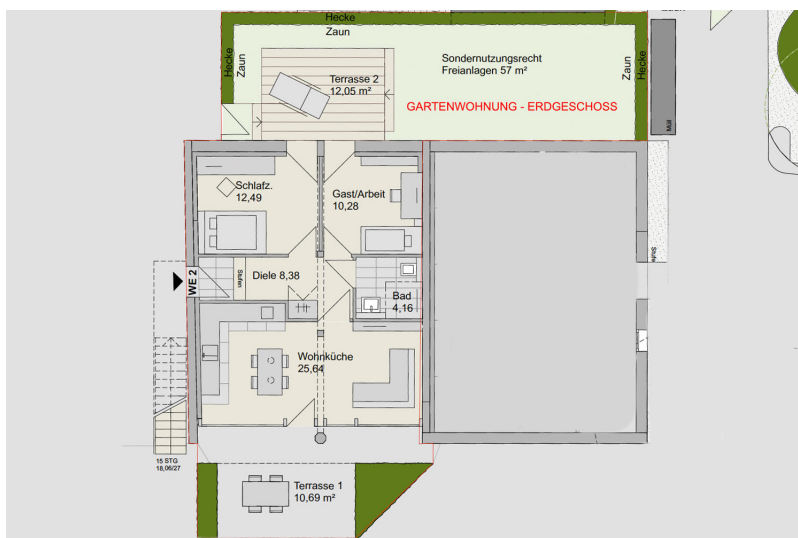
VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Az első benyomás

Vonzó társasházi lakás a műemlékvédelem alatt álló Gut Muffet lakóparkban – befektetés bájjal és adókedvezményekkel. A történelmi Gut Muffet lakóparkban megbúvó bájos kerti apartman várja Önt – ideális befektetési ingatlan adókedvezményekkel a műemlékvédelem alatt álló épületekre, KfW finanszírozási lehetőségekkel és adókedvezményekkel. Különösen alkalmas az RWTH Aacheni Egyetem, az Egyetemi Kórház és a Melaten Campus alkalmazottai és hallgatói számára. Főbb jellemzők áttekintése: Lakótér: kb. 73 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> terasz (2 terasz) Szobák: 3 (1 hálószoba, 1 dolgozószoba/gyerekszoba, étkezős konyha) Fürdőszoba: Modern design Extrák: Kizárólagos kerthasználati jog (57 m<sup>2</sup>) 1 parkolóhely Akadálymentes bejárat Nagy ablakok a sok fényért Kerékpártároló és zöld pihenőhelyek Elhelyezkedés és életminőség: A lakás csendes, zöld környezetben található egy műemlékvédelem alatt álló, művészeti történelemmel átítatott lakóparkban. Két napos terasz és egy privát kertész kínál teret a kikapcsolódásra, a magánéletre és a természetközeli életre – kiváló közlekedési kapcsolatokkal a városhoz, az egyetemhez és a kórházhoz. Befektetői előnyei: Műemlékvédelem alatt álló épületekre vonatkozó adókedvezmény és gyorsított értékcsökkenés, támogatott hitelek és KfW-opciók, felújítás az építési engedély után (elérhető), már befejezett felosztás. A befektetés, az adómentesítés és a stílusos élet egyedülálló kombinációja – ideális előre gondolkodó egyének számára. Egyeztessen időpontot a megtekintésre most, és biztosítsa be kertes lakását Gut Muffetben!



VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25027015-G - 52074 Aachen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)