

Aachen

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

Número da propriedade: 25027015-H



PREÇO DE COMPRA: 1.090.000 EUR • ÁREA: ca. 146 m² • QUARTOS: 4



- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto



Numa vista geral

Número da propriedade	25027015-H		
Área	ca. 146 m²		
Disponibilidade	31.12.2026		
Quartos	4		
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1780		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Preço de compra	1.090.000 EUR		
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises		
Modernização / Reciclagem	2025		
Tipo de construção	Sólido		
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado		



Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Aquecimento urbano		



O imóvel







O imóvel







O imóvel

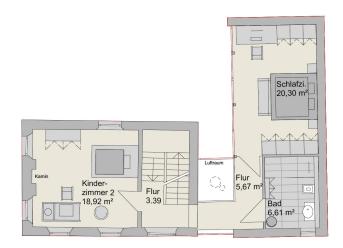




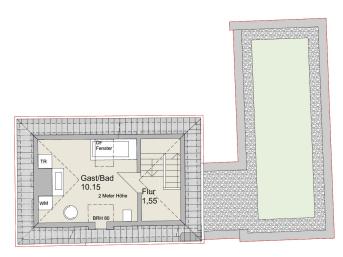
Plantas dos pisos



Herrenhaus - Erdgeschoss



Herrenhaus - Obergeschoss



Herrenhaus - Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por consequinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações



Uma primeira impressão

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!



Detalhes do equipamento

- •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



Tudo sobre a localização

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.



Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen Tel.: +49 241 - 95 71 33 0 E-Mail: aachen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com