

Aachen

# Einzigartiges Eigentumswohnung mit Denkmal AFA und Fördermöglichkeiten Nähe Campus und Klinikum

*Número da propriedade: 25027015-G*



PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 84 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

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

Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25027015-G                              |
| Área                   | ca. 84 m²                               |
| Disponibilidade        | 31.12.2026                              |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1780                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 450.000 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                          |

Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## Dados energéticos

Sistemas de  
aquecimento

Aquecimento por  
chão radiante

Certificado  
Energético

Legally not required

Aquecimento

Aquecimento urbano



Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## O imóvel



Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

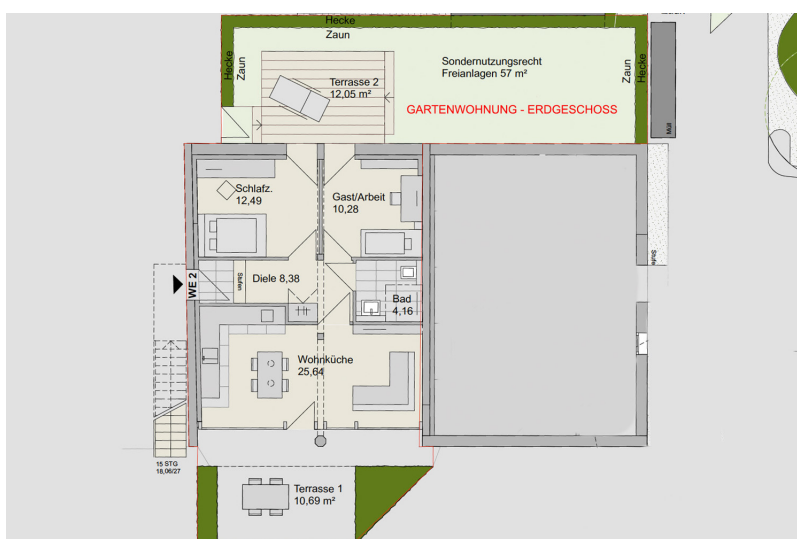
## O imóvel





Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## Plantas dos pisos



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

Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## Uma primeira impressão

Attraktive Eigentumswohnung im Denkmalensemble Gut Muffet – Kapitalanlage mit Charme und Steuerbonus

Inmitten der historischen Gutsanlage Gut Muffet erwartet Sie diese charmante Gartenwohnung – ein ideales Anlageobjekt mit Denkmal-AfA, KfW-Fördermöglichkeiten und steuerlichen Vorteilen. Besonders geeignet für Mitarbeitende und Studierende von RWTH, Uniklinik und Campus Melaten.

Das Wichtigste auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 73 m<sup>2</sup> + 11 m<sup>2</sup> Terrassenanteil (2 Terrassen)

Zimmer: 3 (1 Schlafzimmer, 1 Homeoffice/Kinderzimmer, Wohnküche)

Badezimmer: Modern geplant

Extras:

Sondernutzungsrecht am Garten (57 m<sup>2</sup>)

1 Stellplatz

Barrierearme Zugänge

Großflächige Fenster für viel Licht

Fahrradboxen & grüne Rückzugsorte

Lage & Lebensqualität:

Die Wohnung liegt ruhig und grün in einem denkmalgeschützten Ensemble mit künstlerischer Geschichte. Zwei sonnige Terrassen und ein eigener Gartenanteil bieten Raum für Erholung, Individualität und naturnahes Wohnen – mit exzellenter Anbindung an Stadt, Uni und Klinik.

Ihre Vorteile als Kapitalanleger:

Denkmal-AfA & erhöhte Abschreibung

Förderkredite & KfW-Möglichkeiten

Sanierung nach Baugenehmigung (liegt vor)

Teilung bereits erfolgt

Einzigartige Kombination aus Investition, Steuerersparnis und stilvollem Wohnen – ideal für Menschen mit Weitblick. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihre Gartenwohnung in Gut Muffet!



Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## 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 Erneuerbare 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

Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25027015-G - 52074 Aachen

## 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](mailto:aachen@von-poll.com)

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

---

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