Aachen

Freistehendes denkmalgeschütztes Einfamilienhaus für Familien in fußläufiger Nähe zu Campus und Klinikum

Objektnummer: 25027015

KAUFPREIS: 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 146 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Auf einen Blick

Objektnummer	25027015
Wohnfläche	ca. 146 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1780
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Die Immobilie

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

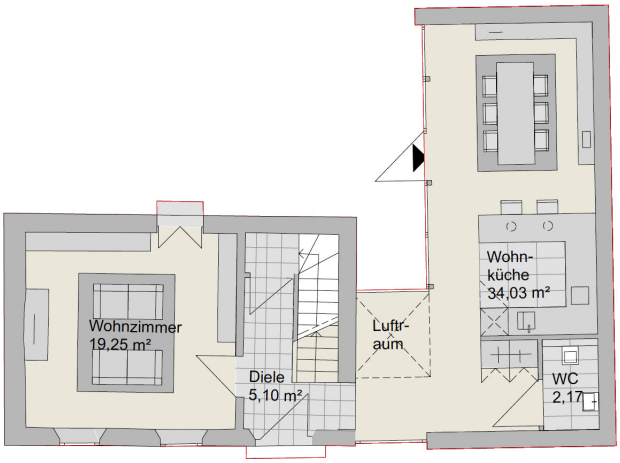
Die Immobilie

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

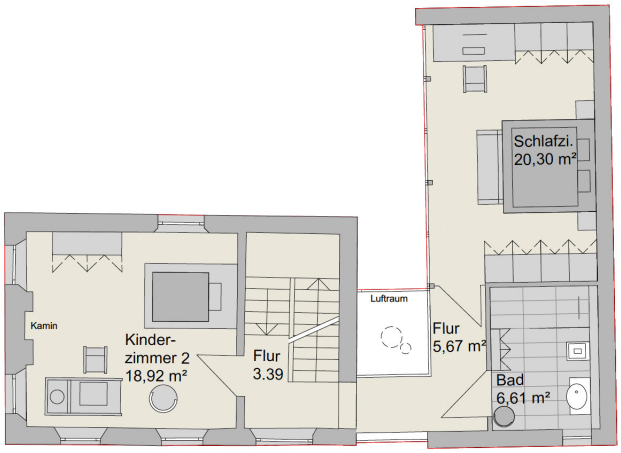
Die Immobilie

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

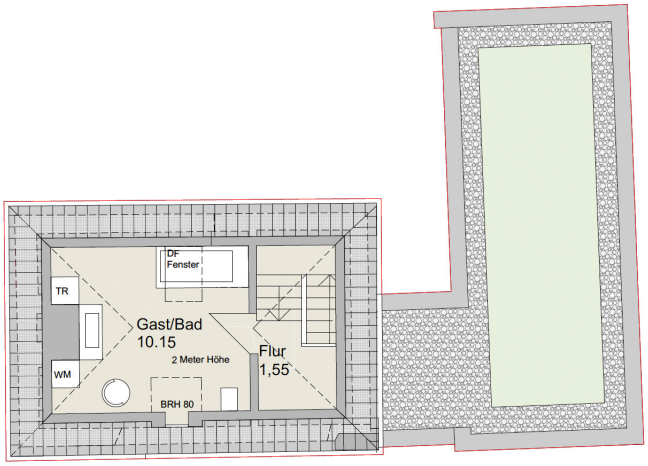
Grundrisse



Herrenhaus - Erdgeschoss



Herrenhaus - Obergeschoss



Herrenhaus - Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Ausstattung und Details

•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

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com