

Aachen

# Einzigartiges Anlageobjekt mit Denkmal AFA und Förderung Nähe Campus und Klinikum

*Property ID: 25027015G*



**PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## At a glance

Property ID	25027015G	Purchase Price	230.000 EUR
Living Space	ca. 73 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1780	Modernisation / Refurbishment	2025
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## The property



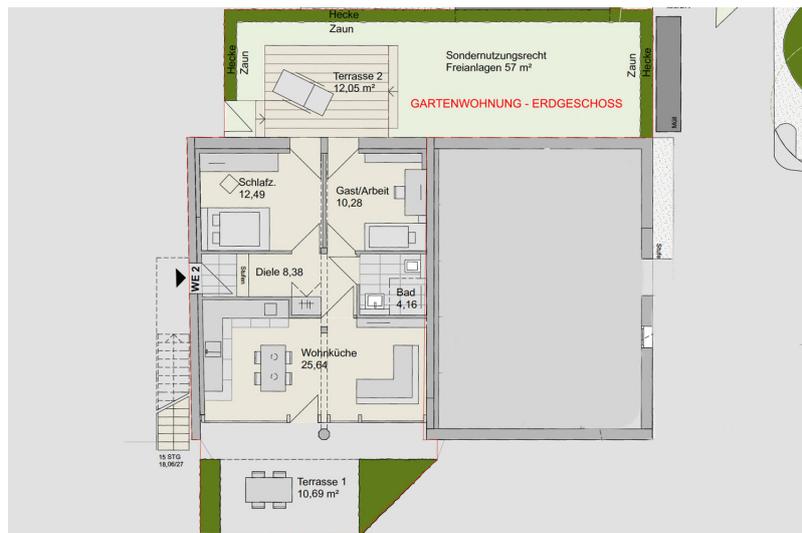
Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## The property



Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## A first impression

Attraktive Gartenwohnung 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:

Kaufpreis: 230.000 € zzgl. Sanierungskosten

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!

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## All about the location

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.

Property ID: 25027015G - 52074 Aachen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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