Aachen

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

CODICE OGGETTO: 25027015

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 146 m^2 • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027015
Superficie netta	ca. 146 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1780
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Country houses and manors
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

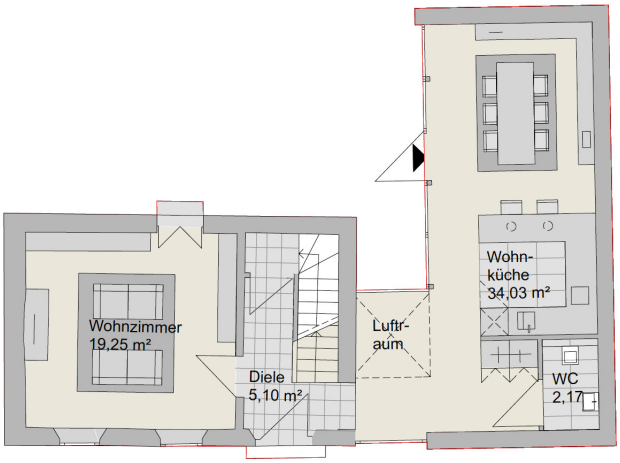
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

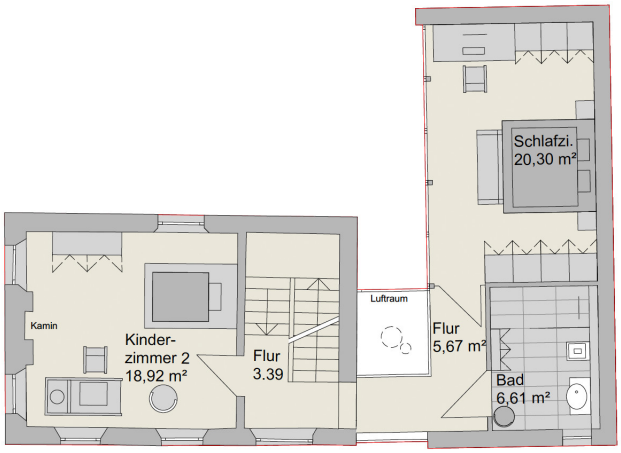
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

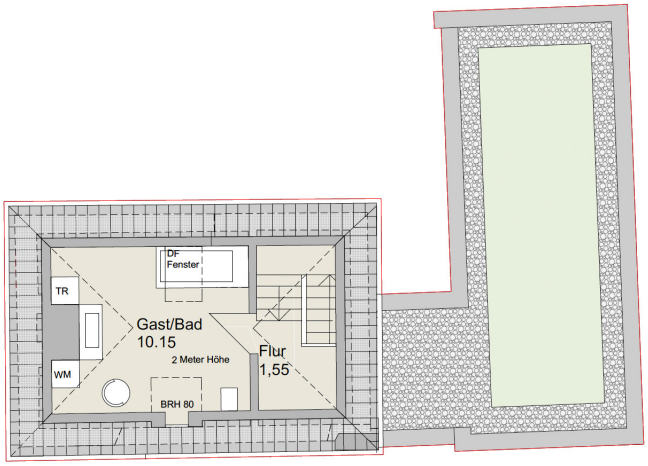
Planimetrie



Herrenhaus - Erdgeschoss



Herrenhaus - Obergeschoss



Herrenhaus - Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

Una prima impressione

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!

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

Dettagli dei servizi

•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

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25027015 - 52074 Aachen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com