

Aachen

Einzigartiges Herrenhaus in fußläufiger Entfernung zum Campus Melaten

Objektnummer: 25027015



KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- 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	995.000 EUR
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Die Immobilie



Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Die Immobilie



Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Die Immobilie



Objektnummer: 25027015 - 52074 Aachen

Ein erster Eindruck

Gut Muffet ist weit mehr als nur ein Wohnprojekt – es ist ein Ort, an dem Historie, Kunst und zeitge-mäßer Wohnkomfort zu einem einzigartigen Ensemble verschmelzen. Eingebettet in die historische Kulturlandschaft Aachens, trägt das Gut den Namen eines ganzen Stadtteils – und eine Geschichte, die bis ins 17. Jahrhundert zurückreicht.

Bereits auf alten Karten aus dem Jahr 1569 ist die Umgebung des Guts verzeichnet, das früher

„Muffart“ oder „Mouffert“ genannt wurde. Wo einst der Galgenweg verlief, entwickelte sich über Jahrhunderte ein bedeutendes Anwesen mit eigenem Herrenhaus, Scheunen und Stallungen. Spä-testens mit dem Bau eines klassizistischen Herrenhauses in napoleonischer Zeit wurde Gut Muffet zu einem repräsentativen Ort mit besonderer Ausstrahlung.

In den 1960er Jahren rettete der renommierte Architekt Fritz Eller, bekannt durch Bauwerke wie den Düsseldorfer Landtag und das Ludwig Forum in Aachen, das historische Gut vor dem Abriss. Gemein-sam mit seiner Frau, der Künstlerin Trude Eller, machte er das Anwesen zum kreativen Lebensmittel-punkt und Treffpunkt für Persönlichkeiten aus Kunst, Kultur und Gesellschaft. Das Ensemble wurde sensibel modernisiert und um ein Atelier - Haupthaus in klarer Architektursprache ergänzt – der Geist des Ortes blieb dabei stets spürbar.

Heute soll dieses außergewöhnliche Anlage behutsam revitalisiert und durch ein weiteres modernes Bauteil ergänzt werden. Das neue Wohnkonzept verbindet denkmalgeschützte Substanz mit an-spruchsvoller, zeitgemäßer Architektur. Die charakteristische U-Form des Hofes bleibt erhalten – eben-so der unverwechselbare Charme.

Unter dem Dach von Gut Muffet entstehen fünf individuelle Wohneinheiten, die für unterschiedlichste Lebensentwürfe geschaffen sind: Eine kompakte Designwohnung mit ca. 72 m², ideal für Singles oder Puristen ; Zwei außergewöhnliche Loftwohnungen mit 115 m² und 148 m² in ehemaligen Wirtschafts-gebäuden; Exklusives Wohnen im historischen Herrenhaus mit 146 m² Wohnfläche ; Großzügiges Leben und Arbeiten im Haupthaus mit 286 m². Jede Einheit bietet ein Höchstmaß an Individualität, kombiniert mit hochwertiger Ausstattung, großzügigen Raumkonzepten und einem außergewöhnli-chen architektonischen Umfeld.

Als denkmalgeschütztes Ensemble bietet Gut Muffet darüber hinaus attraktive steuerliche

Vorteile im Rahmen der Denkmal Abschreibung - ein besonderer Anreiz für Kapitalanleger, die neben der histo-rischen und architektonischen Substanz auch die nachhaltige Wertstabilität und steuerliche Effizienz schätzen.

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 So-zialstruktur. Mehrere Super märkte, Bäcker, Apotheke, aber auch Grund schule 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 Um gebung 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.

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