Aachen

Wunderschöne Gartenwohnung inmitten eines historischen Ensembles

CODICE OGGETTO: 25027015-2

PREZZO D'ACQUISTO: 485.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 73 m^2 • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 52074 Aachen

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

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 52074 Aachen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027015-2
Superficie netta	ca. 73 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1780
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	485.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 52074 Aachen

Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 52074 Aachen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 52074 Aachen

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 52074 Aachen

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort voller Geschichte, Stil und Geborgenheit.

Inmitten der malerischen Gutsanlage Gut Muffet, eingebettet in ein denkmalgeschütztes Ensemble mit künstlerischer Vergangenheit, erwartet Sie diese außergewöhnliche Gartenwohnung – ein echtes Juwel für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Individualität und Lebensqualität.

Auf einen Blick:

73 m² Wohnfläche
Großzügige Diele
Lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Grundriss
Ruhiges Schlafzimmer
Charmantes Kinderzimmer oder Homeoffice
Modernes Badezimmer
Zwei sonnige Terrassen mit Blick ins Grüne

Hier verbindet sich historischer Charme mit moderner Wohnkultur: Alte Substanz wurde liebevoll mit hochwertiger Architektur kombiniert – stilvolle Bodenbeläge wie Parkett und Sichtestrich, offene Wohnküchen und moderne Bäder schaffen ein Ambiente, das sowohl zeitgemäß als auch zeitlos ist.

Die zwei privaten Terrassen laden zum Träumen, Gärtnern oder Frühstücken in der Morgensonne ein – mit Blick auf die detailreich erhaltene historische Fassade und die parkähnlichen Grünflächen der Anlage. Ein Rückzugsort mit Seele – mitten im Leben.

Ob RWTH, Uniklinik oder Campus Melaten – Gut Muffet bietet eine bevorzugte zentrale Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahn. Ideal für Familien, Freiberufler, Kreative und alle, die urbanes Leben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

Durch die denkmalrechtliche Förderung profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Vorteilen wie der Denkmal-AfA, erhöhter linearer Abschreibung sowie möglichen KfW-Fördermitteln für nachhaltiges, energieeffizientes Wohnen in einem Haus der Klasse Denkmal & Erneuerbare Energien.

Weitere Extras
Barrierearme Zugänge
KFZ-Stellplätze & Fahrradboxen
Großflächige Verglasung für helle Räume
Ein Zuhause für Menschen mit Charakter.

Diese Gartenwohnung ist mehr als eine Immobilie – sie ist ein Lebensgefühl. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Ortes verzaubern. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Kapitel auf Gut Muffet.

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 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: 25027015-2 - 52074 Aachen

Tutto sulla posizione

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 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.

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.

CODICE OGGETTO: 25027015-2 - 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