

Aachen

# Wunderschöne Gartenwohnung inmitten eines historischen Ensembles

*Número da propriedade: 25027015-2*



PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25027015-2
Área	ca. 73 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1780
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	485.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento

Aquecimento por chão radiante

Certificado Energético

Legally not required

Aquecimento

Aquecimento urbano

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## O imóvel



Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## O imóvel



Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25027015-2 - 52074 Aachen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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