Aachen

Einzigartiges Herrenhaus in fußläufiger Entfernung zum Campus Melaten

CODE DU BIEN: 25027015

PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 146 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027015
Surface habitable	ca. 146 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1780
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Country houses and manors
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

La propriété

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

La propriété

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

La propriété

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

Détails des commodités

•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

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25027015 - 52074 Aachen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com