

Aachen

Architektonisches Juwel mit Geschichte

Property ID: 25027015



LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

At a glance

Property ID	25027015
Living Space	ca. 146 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1780
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	District heating		

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

The property



Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

The property



Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

The property



Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

A first 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.

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

Details of amenities

- 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 Erneuerbare 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

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

All about the location

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.

Property ID: 25027015 - 52074 Aachen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com