



Exposé

Villa Monheim
Muffeter Weg 3, 5 in 52074 Aachen



Standort und Lage [Zwischenüberschrift]

Makrolage [Subline]

Aachen liegt nahe der westdeutschen Grenze im Süden des Bundeslands Nordrhein-Westfalen. Die Stadt zählt mit rd. 250.000 Einwohnern zu den kleineren deutschen Großstädten und grenzt sowohl an die Niederlande als auch an Belgien.

Aachen ist wirtschaftlich in die „EuregioMaas-Rhein“ integriert und nutzt somit die geografische Nähe zu den beiden Nachbarländern. Darüber hinaus hat sich die Stadt mit der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule und weiteren ansässigen Hochschulen zu einem angesehenen Forschungs- und Entwicklungsstandort entwickelt.

Entsprechend stellen wissensintensive Dienstleistungen nahezu die Hälfte der Arbeitsplätze in der Stadt. Darüber hinaus ist Aachen aufgrund der geografischen Lage ein bedeutender Logistikstandort.

Die Arbeitslosenquote entsprach im September 2022 mit 7,0 % dem Landesdurchschnitt Nordrhein-Westfalens (7,0 %) und lag über dem Bundesdurchschnitt (5,4 %).

Bis 2033 wird für Aachen ein leichter Bevölkerungsrückgang um 0,3 % auf ca. 249.436 Einwohner prognostiziert.

Aachen ist über die Bundesautobahnen A 4 und A 44 sowie die Bundesstraße B 57 sehr gut an das deutsche Fernstraßennetz angeschlossen. Durch den ICE-Bahnhof mit Direktverbindung nach Köln, Dortmund, Brüssel und Paris ist Aachen auch sehr gut an das europäische Schienennetz angebunden

Entfernungen

Maastricht (NL)	39,5 km
Liege (BEL)	54,1 km
Köln	86,3 km

Mikrolage

Das Verkaufsobjekt befindet sich im Westen von Aachen außerhalb der ehemaligen Stadtmauer im Stadtteil Mitte. Die Umgebung ist durch Institutsgebäude und Einrichtungen der nahegelegenen RWTH Aachen, aber auch durch Ein- und Mehrfamilienwohngebäude geprägt. Die Lage ist als mittlere Wohnlage in der Wohnlagenkarte gekennzeichnet. In unmittelbarer Nähe zum Verkaufsgrundstück befindet sich die Bushaltestelle „Aachen Am Weißenberg“. Hier verkehren drei Buslinien, die Fahrt zum Aachener Hauptbahnhof dauert ca. 15 Minuten.

Das Verkaufsobjekt

Das 2.685 m² große Grundstück ist mit

- einer Villa (Villa Monheim, Muffeter Weg 3, 800 m² Nutzfläche, 800 m² Mietfläche, 1.148 m² BGF)
- einem Wohngebäude (Remise, Muffeter Weg 5, 181 m² Nutzfläche, 181 m² Mietfläche, 352 m² BGF)
- einem Nebengebäude (Garagengebäude mit vier Einstellplätzen, 66 m² BGF)

mit einer gesamten BGF von rd. 1.566 m² bebaut. Der Denkmalschutz betrifft die Villa mit Remise und Garten.

Die zum Verkauf stehende Villa wurde 1873/74 für den Aachener Fabrikanten Leonard Monheim nach Plänen des Architekten Hermann Joseph Hürth erbaut und 1913 für Mathieu Monheim grundlegend umgebaut. Der dreigeschossiger Solitärbau mit nahezu quadratischem Grundriss und hohem Mansarddach verfügt auf der Südseite über einen vorgelagerten zweigeschossigen Wintergarten. Die ziegelsichtige, gebänderte Fassade im Stil der Neurenaissance mit 3:3 Achsen ist reich gegliedert durch Bauschmuck aus Blaustein im Sockelgeschoss und Sandstein in den oberen Geschossen. Die hochrechteckigen zweiflügeligen Holzfenster aus der Bauzeit sowie das reich profilierte Mansarddach mit Rechteckdeckung aus verschiedenfarbigen Schieferplatten im Rautenmuster in den oberen Geschossen sind für das Denkmal charakteristisch. Der Innenbereich weist eine historische Konstruktion, eine weitestgehend erhaltene Grundrissdisposition des Jahres 1913 und eine hölzerne Haupt- und Nebentreppe auf. Die reiche Ausstattung der Innenräume aus dem Jahr 1913 besteht aus Bodenbelägen (Mosaik im Eingangsbereich, Steinzeugfliesen, Parkett, Dielen), Wandbekleidungen (Fliesen, Holzvertäfelungen), ein- und zweiflügeligen Rahmenfüllungstüren mit kassettiertem Türfutter sowie Stuckdecken.

Die Remise wurde 1889 samt Pferdestall und Kutscherwohnung erbaut. Der zweigeschossiger langgestreckter Solitärbau mit Satteldach wird durch einen Treppenhausanbau auf der rückwärtigen Westseite ergänzt. Auf der der Straße bzw. der Villa zugewandten Nord- und Ostseite befinden sich ziegelsichtige, gebänderte Fassaden in schlichten Formen, die Süd- und Westseite ist verputzt und an der Ostfassade sowie am Treppenhaus finden sich historische Fenster- und Türöffnungen mit Segmentbögen. Der Innenbereich weist ebenfalls eine historische Konstruktion und im Obergeschoss weitgehend eine bauzeitliche Grundrissdisposition mit Holztreppe und Bodenbelag aus Steinzeugfliesen im Erdgeschoss auf.

Der Garten besteht aus den dem Haupthaus zugeordnete Freiflächen (Einfahrt, Vorbereich, Terrasse und rückwärtige Rasenfläche mit mittig stehender Rotbuche) sowie den Ziegelmauern zum Muffeter Weg und an der östlichen Grundstücksgrenze.

Kaufpreisvorstellung: 480.000 €

Eckdaten

Grundstücksangaben	<p>Gemarkung: Aachen, Flur 9, Flurstück 777</p> <p>Grundstücksfläche 2.685 m²</p>
Altlasten Boden	<p>keine</p>
Belastungen	<p>Beim gesamten Gebäude ist von einer signifikanten Asbestbelastung auszugehen und alle vorzunehmenden Baumaßnahmen vollständig unter Berücksichtigung der Technischen Regeln für Gefahrstoffe durchzuführen.</p> <p>Bei einer Untersuchung des Bauholzes wurde Holzfäule gefunden.</p> <p>Auch wenn im Verlauf der Ortstermine nicht verifiziert werden konnte, dass die Schiebungen des Dachstuhls auf der Ostseite des Gebäudes auf Holzfäuleschäden zurückzuführen sind, ist dies dennoch nicht vollständig auszuschließen und bei einer Sanierung zu berücksichtigen.</p> <p>Sofern eine zeitnahe Sanierung nicht möglich ist, sollte das Auftreten von Schadorganismen, sowie deren Populations- und Vitalitätsverlauf durch ein Monitoring in regelmäßigen Abständen überwacht werden.</p> <p>Die Sanierung ist gemäß DIN 68800 insbesondere Teil 4: „Holzschutz; Bekämpfungsmaßnahmen gegen holzerstörende Pilze und Insekten“ durchzuführen. Die dort genannten Maßnahmen sind sorgfältig einzuhalten! Die Arbeiten sollten nur durch einen qualifizierten Fachbetrieb vorgenommen werden.</p>
Denkmalschutz	<p>Der Denkmalschutz betrifft die Villa mit Remise und Garten (Zufahrt, Vorbereich, rückwärtige Freifläche mit Rotbuche). Der Schutzzumfang erstreckt sich auf Konstruktion, Grundrissdisposition und noch erhaltene wandfeste Ausstattung aus der Bauzeit 1873/1874 bzw. 1913.</p>
Planungsrecht	<p>Der im nördlichen Grundstücksbereich geltende Bebauungsplan 583 (1974) trifft Festlegungen zur Breite der Verkehrsflächen im Raum Muffeter Weg.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 583 ist kein qualifizierter Bebauungsplan. Für den nördlichen Grundstücksbereich ist der § 34 BauGB anzuwenden. Nach dem Bebauungsplan 524, ist für den südlichen Grundstücksbereich die Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit ein- bis viergeschossiger Bauweise zulässig.</p> <p>Die auf dem Grundstück befindlichen denkmalgeschützten Gebäude Villa Monheim und Remise könnten auf Grund der planungsrechtlichen Gegebenheiten zu Wohnzwecken, aber auch für eine nicht störende gewerbliche Nutzung hergerichtet werden.</p> <p>Für alle vorstellbaren Nutzungen sind die Villa und die Remise umfangreich Instand zu setzen und zu modernisieren, beide unter Berücksichtigung des Denkmalcharakters.</p>

Weitere Ansichten



i Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig ermittelt: Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt der Angaben wird dennoch keine Gewähr übernommen. Ebenso wird keine Gewähr für die Richtigkeit der ggf. Beigefügten Unterlagen (wie z.B. Maßstabstreue, Flächenangaben) übernommen. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Kaufinteressenten durchzuführen.

Ihre Ansprechperson:

Norma Augenbroe

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

T 0211 61700-866

E norma.augenbroe@blb.nrw.de ↗