

Aachen – Hörn

Einzigartiger Loft in historischer Hofanlage

Property ID: 25026015-4



PURCHASE PRICE: 867.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

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

Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

At a glance

Property ID	25026015-4
Living Space	ca. 148 m²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1780
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	867.000 EUR
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: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

Energy Data

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

Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

The property



Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

The property



Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

The property



Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

A first impression

Gut Muffet ist weit mehr als nur ein Wohnprojekt – es ist ein Ort, an dem Historie, Kunst und zeitgemäßer 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.

Angeboten wird eine einzigartige Loftwohnung mit einer Wohnfläche von knapp 150 m² und eine wunderschönen offenen Struktur.

Die außergewöhnliche Anlage wird behutsam revitalisiert und durch ein weiteres modernes Bauteil ergänzt. Das neue Wohnkonzept verbindet denkmalgeschützte Substanz mit anspruchsvoller, zeitgemäßer Architektur. Die charakteristische U-Form des Hofes bleibt erhalten – eben-so der unverwechselbare Charme.

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: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

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 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

Property ID: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

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: 25026015-4 - 52074 Aachen – Hörn

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