

Aachen – Hörn

Puristisches Einfamilienhaus in bester Lage von Aachen - Muffet

????????? ??????????: 25027015-1



???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 286 m² • ??????: 8

??????? ?????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027015-1	????? ???????	1.250.000 EUR
????????????	ca. 286 m²	????????????	Käuferprovision
?????????	8		beträgt 2,38 % (inkl.
???????????? ???	4		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	????? ??????????????	2025
????? ??????????????	1780	?????????	???????
		?????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????	???????	?????????, WC
	?????? ??????????????		?????????????, ??????

???????? ?????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	KEIN
????? ????????????	??????? ??????? ?????????????		

??????? ???????? : 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

?? ????????



??????? ?????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

??? ?????? ???????????

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit 286?m² Wohnfläche auf zwei Etagen ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles Gut Muffet – einem einzigartigen Ort, an dem Geschichte, Architektur und moderner Wohnkomfort verschmelzen. In bester Lage, nahe RWTH, Campus, Uniklinik und Stadtzentrum, bietet das Haus ein faszinierendes Wohnkonzept mit historischen Elementen.

Gut Muffet blickt auf eine Geschichte bis ins 17. Jahrhundert zurück und wurde in den 1960er-Jahren vom Architekten Fritz Eller vor dem Abriss bewahrt. Heute entsteht auf dem Gelände ein stilvolles Wohnensemble aus fünf individuellen Einheiten – vom kompakten Design-Apartment bis zur großzügigen Loftwohnung oder dem historischen Herrenhaus.

Das Ensemble verbindet Denkmalschutz mit moderner Architektur und bietet nicht nur ein einzigartiges Lebensumfeld, sondern auch attraktive steuerliche Vorteile für Kapitalanleger.

??????? ?????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ?????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

??? ??? ??? ??????????

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.

Im Dreiländereck gelegen, halten sich in der Kaiserstadt Aachen eine historische Altstadt und jahrhundertealte Spuren von Kultur und Architektur die Waage mit dem Fortschritt durch eine der größten technischen Hochschulen Europas. Der Aachener Dom, erstes deutsches UNESCO Welterbe, prägt das innere Stadtbild, dass sich in einem weitläufigen Talkessel an das linksrheinische Schiefergebirge schmiegt und von Wäldern und Hügeln umgeben ist. Als westlichste Großstadt Deutschlands mit seinem jährlich stattfindenden Pferdesport-Turnier CHIO, lenkt Aachen oft genug das internationale Interesse auf sich, wodurch zahlreiche Firmenneugründungen das zukunftsorientierte Bild der Stadt prägen.

???????? ??????????: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com