

Aachen – Hörn

Loft apartment in a historic building complex - listed building, tax depreciation and funding possible

Property ID: 25026015-L



PURCHASE PRICE: 840.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

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

Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

At a glance

Property ID	25026015-L	Purchase Price	840.000 EUR
Living Space	ca. 148 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	31.12.2026		
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2025
Year of construction	1780	Condition of property	Renovated
Type of parking	1 x Outdoor parking space	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Energy Data

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

Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

The property



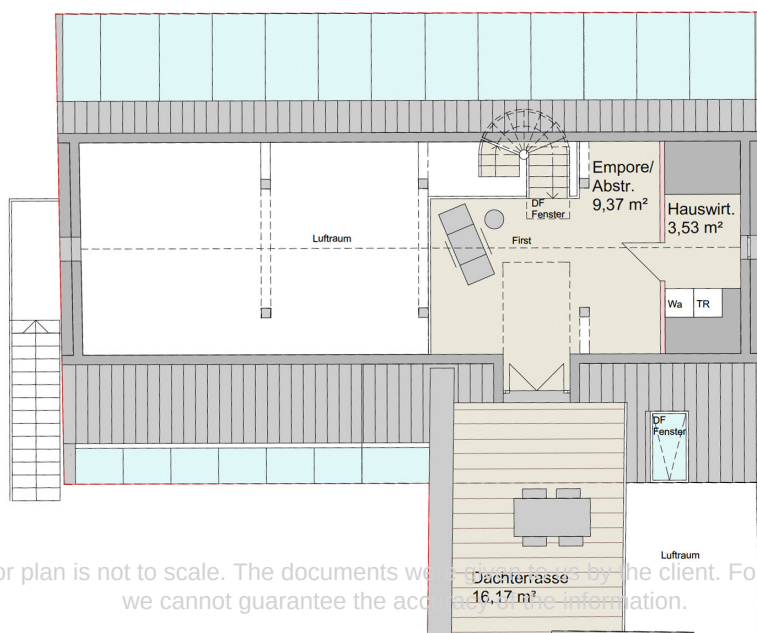
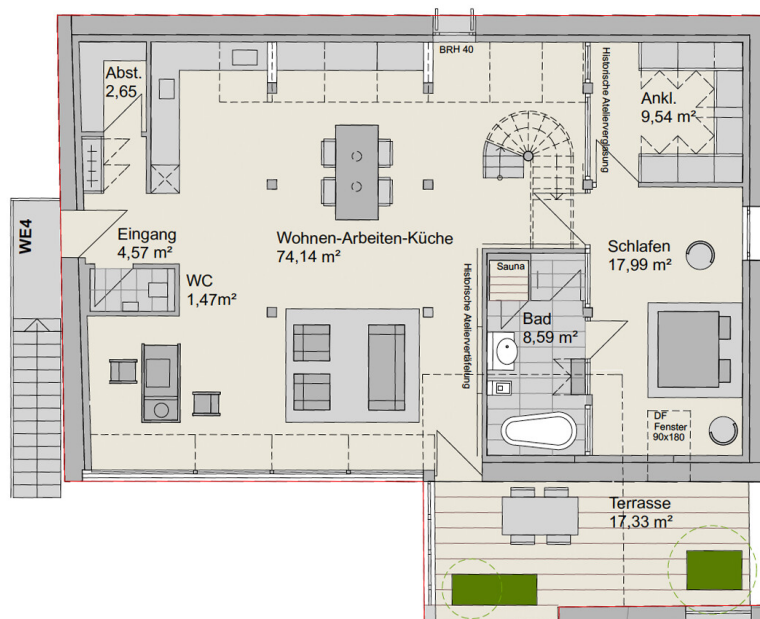
Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

The property



Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

A first impression

Offered is a unique loft apartment with a living area of nearly 150 m² and a beautiful open-plan layout. The exceptional complex is being carefully revitalized and complemented by a modern extension. The new living concept combines listed building fabric with sophisticated, contemporary architecture. The characteristic U-shape of the courtyard is preserved – as is its distinctive charm. As a listed building ensemble, Gut Muffet also offers attractive tax advantages through the tax depreciation allowance for listed buildings – a particular incentive for investors who appreciate not only the historical and architectural substance but also the sustainable value stability and tax efficiency. Key features at a glance: Living area: approx. 148 m² including roof terrace; Rooms: 3 (1 bedroom, 1 home office/children's room, eat-in kitchen); Bathroom: Modern design; Extras: 1 parking space; Large windows for ample natural light; Bicycle storage & green retreats; Location & Quality of Life: The apartment is situated in a quiet, green setting within a listed building ensemble steeped in artistic history. A sunny roof terrace offers space for relaxation, individuality, and living close to nature – with excellent connections to the city, university, and hospital. Your advantages as an investor: tax benefits for listed buildings & increased depreciation, subsidized loans & KfW options, renovation after building permit (issued), subdivision already completed. A unique combination of investment, tax savings, and stylish living – ideal for forward-thinking individuals. Arrange a viewing appointment now and secure your garden apartment in Gut Muffet!

Property ID: 25026015-L - 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
- Fertigstellung vsl. Ende 2026

Property ID: 25026015-L - 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-L - 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