

Aachen – Hörn

# Puristisches Einfamilienhaus in bester Lage von Aachen - Muffet

*Número de propiedad: 25027015-1*



PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 286 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## De un vistazo

Número de propiedad	25027015-1
Superficie habitable	ca. 286 m <sup>2</sup>
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1780
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Country houses and manors
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## La propiedad



Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit 286?m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## Todo sobre la ubicación

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 Sozialstruktur. Mehrere Supermärkte, Bäcker, Apotheke, aber auch Grundschule 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 Umgebung 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, das 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.

Número de propiedad: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)