

Aachen – Hörn

# Appartement loft dans un immeuble historique classé, possibilité d'amortissement fiscal et de financement.

CODE DU BIEN: 25026015-L



PRIX D'ACHAT: 840.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25026015-L
Surface habitable	ca. 148 m²
Disponible à partir du	31.12.2026
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1780
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	840.000 EUR
Type	Loft Studio Atelier
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## La propriété





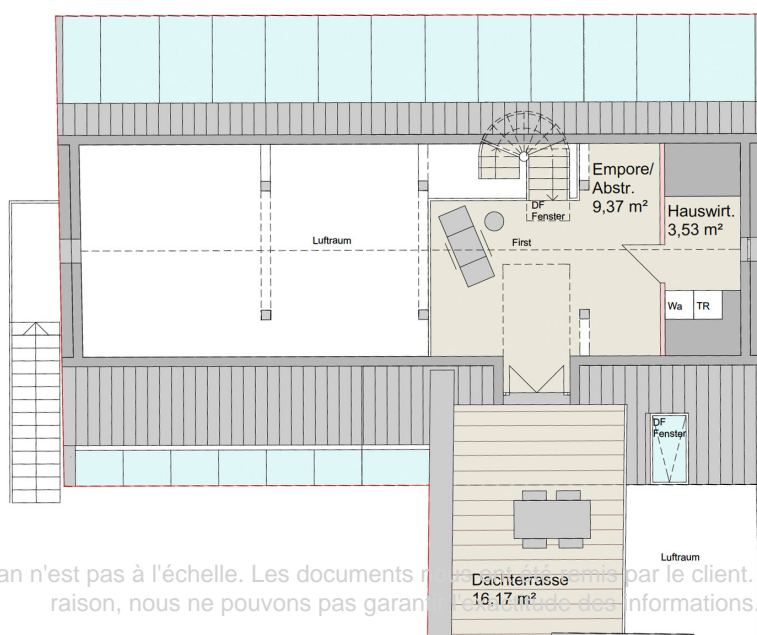
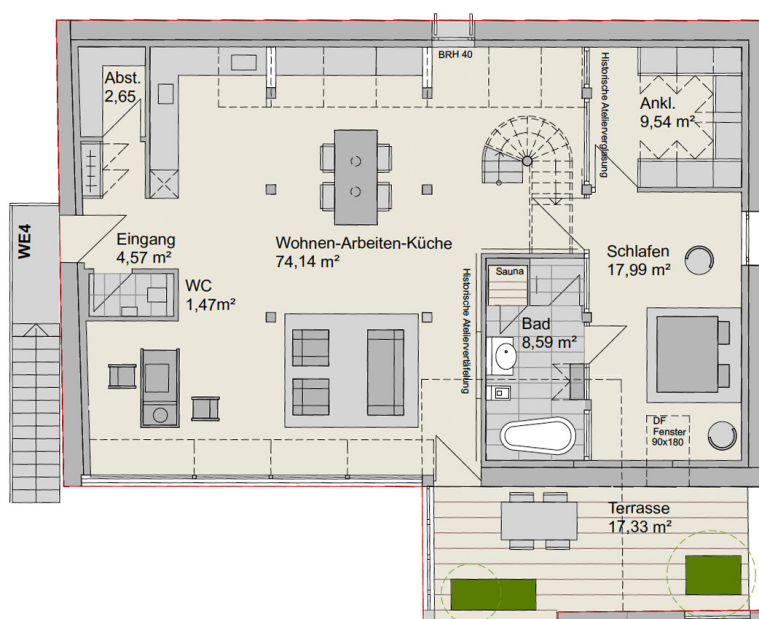
CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents ne sont pas garantis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn**

## Une première impression

Nous vous proposons un loft unique d'une surface habitable de près de 150 m<sup>2</sup> et d'un agencement ouvert et lumineux. Ce complexe exceptionnel fait l'objet d'une rénovation soignée et s'enrichit d'une extension moderne. Le nouveau concept d'habitat allie le cachet d'un bâtiment classé à une architecture contemporaine et raffinée. La cour intérieure, en forme de U caractéristique, a été préservée, tout comme son charme unique. Classé monument historique, le Gut Muffet offre également des avantages fiscaux attractifs grâce à l'abattement fiscal pour amortissement des bâtiments classés – un atout majeur pour les investisseurs sensibles non seulement à la valeur historique et architecturale du bien, mais aussi à la stabilité de sa valeur et à l'optimisation fiscale.

Caractéristiques principales : Surface habitable : env. 148 m<sup>2</sup> terrasse sur le toit incluse ; Pièces : 3 (1 chambre, 1 bureau/chambre d'enfant, cuisine d'îlot) ; Salle de bains : Design moderne ; Équipements : 1 place de parking ; Grandes fenêtres pour une luminosité optimale ; Local à vélos et espaces verts ; Situation et qualité de vie : L'appartement est situé dans un cadre paisible et verdoyant, au sein d'un ensemble immobilier classé, témoin d'une riche histoire artistique. Une terrasse ensoleillée sur le toit offre un espace de détente, d'expression personnelle et de vie au plus près de la nature, tout en bénéficiant d'une excellente desserte vers la ville, l'université et l'hôpital. Vos atouts en tant qu'investisseur : avantages fiscaux pour les bâtiments classés et amortissement accéléré, prêts subventionnés et options KfW, rénovation après obtention du permis de construire, lotissement déjà réalisé. Une combinaison unique d'investissement, d'économies d'impôt et d'un cadre de vie élégant – idéale pour les personnes visionnaires. Prenez rendez-vous pour une visite dès maintenant et réservez votre appartement avec jardin à Gut Muffet !



CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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