

Aachen – Hörn

Loftwohnung in historischem Ensemble - Denkmal AfA und Förderung möglich

???????? ??: 25026015-L



???? ??: 840.000 EUR • ??: ca. 148 m² • ??: 3

??????? ?????????: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

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

???????? ?????????: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

?? ??? ??????

???????? ?????????	25026015-L	???? ?????	840.000 EUR
????????	ca. 148 m²	????????	?????? ?????????
?????????????? ??	31.12.2026	??????	??????
????????	3	????????	Käuferprovision
?????????????? ??	2		beträgt 2,38 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????	1780	???? ?????????	Kaufpreises
????? ?????????	1 x ?????????	???? ?????????	2025
????? ?????????	????? ?????????	??????	??????
		??????	???????, WC
			?????????, ?????

???????? ??????????: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

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

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

??????? ?????????: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

?? ????????



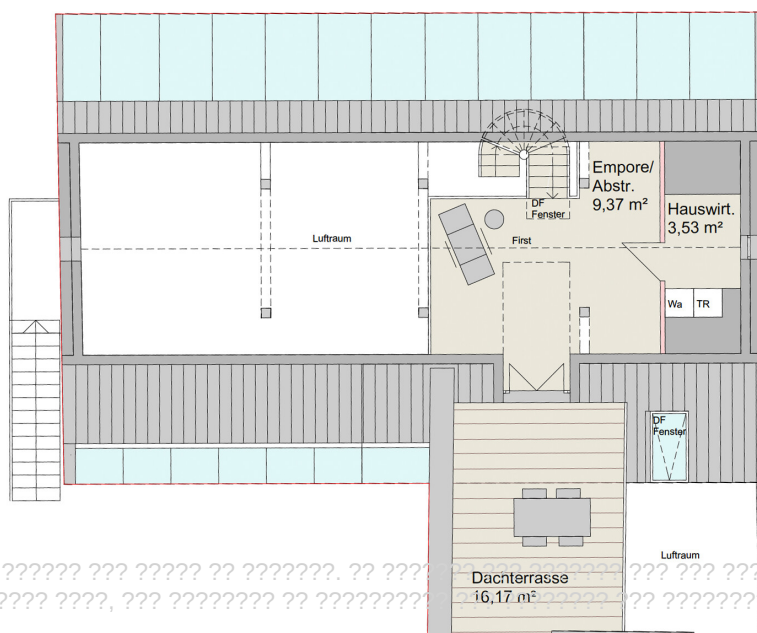
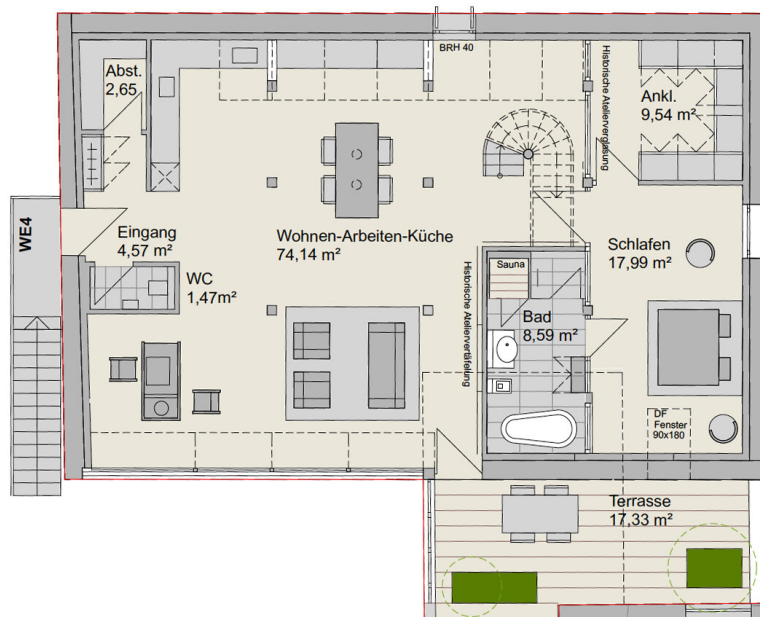
??????? ???????? : 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

?? ????????



??????? ???????: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

??????



Dachterrasse
6,17 m²

Luftraum

??????? ?????????: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

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

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 historischen und architektonischen Substanz auch die nachhaltige Wertstabilität und steuerliche Effizienz schätzen.

Das Wichtigste auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 148 m² inkl. Dachterrasse

Zimmer: 3 (1 Schlafzimmer, 1 Homeoffice/Kinderzimmer, Wohnküche)

Badezimmer: Modern geplant

Extras:

1 Stellplatz

Großflächige Fenster für viel Licht

Fahrradboxen & grüne Rückzugsorte

Lage & Lebensqualität:

Die Wohnung liegt ruhig und grün in einem denkmalgeschützten Ensemble mit künstlerischer Geschichte. Eine sonnige Dachterrasse bieten Raum für Erholung, Individualität und naturnahes Wohnen – mit exzellenter Anbindung an Stadt, Uni und Klinik.

Ihre Vorteile als Kapitalanleger:

Denkmal-AfA & erhöhte Abschreibung

Förderkredite & KfW-Möglichkeiten

Sanierung nach Baugenehmigung (liegt vor)

Teilung bereits erfolgt

Einzigartige Kombination aus Investition, Steuerersparnis und stilvollem Wohnen – ideal

für Menschen mit Weitblick. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich Ihre Gartenwohnung in Gut Muffet!

??????? ?????????: 25026015-L - 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
- Fertigstellung vsl. Ende 2026

??????? ?????????: 25026015-L - 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.

???????? ??????????: 25026015-L - 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