

Aachen – Hörn

Puristisches Einfamilienhaus in bester Lage von Aachen - Muffet

VP azonosító: 25027015-1



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 286 m² • SZOBÁK: 8

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Áttekintés

VP azonosító	25027015-1	Vételár	1.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 286 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8		
Hálószobák	4		
FÜRDOSZOBÁK	2		
ÉPÍTÉS ÉVE	1780	Modernizálás / Felújítás	2025
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező
Energiaforrás	Távfűtés		

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Az ingatlan



VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

E-Mail: aachen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com