

Aachen – Hörn

# Loft in un complesso di edifici storici - edificio storico, ammortamento fiscale e finanziamento possibili

*Codice oggetto: 25026015-L*



PREZZO D'ACQUISTO: 840.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 148 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25026015-L            |
| Superficie netta    | ca. 148 m²            |
| DISPONIBILE DAL     | 31.12.2026            |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1780                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 840.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Loft Studio Atelier                                                       |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune                        |

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Dati energetici

|                            |                   |                           |                      |
|----------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento       | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Teleriscaldamento |                           |                      |

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## La proprietà



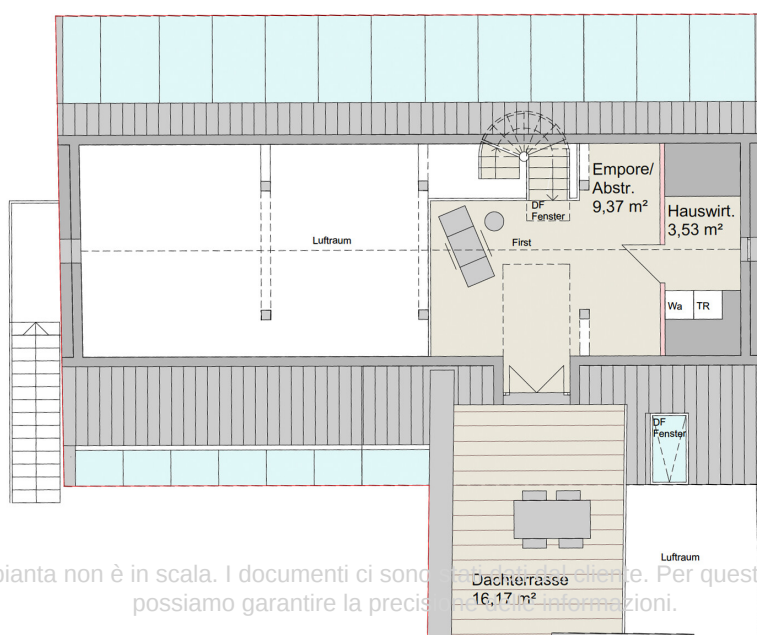
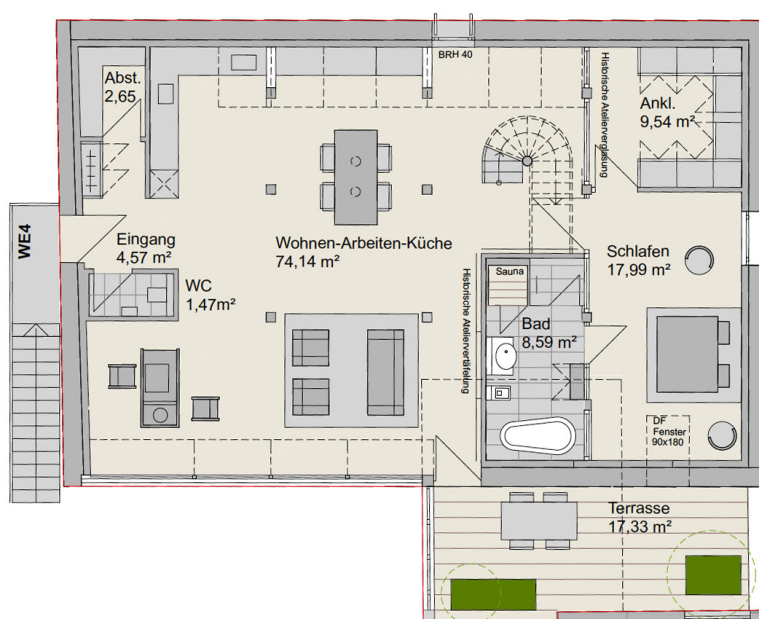
Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Una prima impressione

L'immobile è un loft unico nel suo genere, con una superficie abitabile di quasi 150 m<sup>2</sup> e una splendida disposizione open space. L'eccezionale complesso è stato attentamente riqualificato e completato da un ampliamento moderno. Il nuovo concept abitativo combina il tessuto edilizio storico con un'architettura sofisticata e contemporanea. La caratteristica forma a U del cortile è stata preservata, così come il suo fascino inconfondibile. In quanto complesso edilizio storico, Gut Muffet offre anche interessanti vantaggi fiscali grazie all'ammortamento fiscale per gli edifici storici, un incentivo particolare per gli investitori che apprezzano non solo la sostanza storica e architettonica, ma anche la stabilità del valore sostenibile e l'efficienza fiscale. Caratteristiche principali in sintesi: Superficie abitabile: circa 148 m<sup>2</sup> inclusa la terrazza sul tetto; Camere: 3 (1 camera da letto, 1 studio/camera per bambini, cucina abitabile); Bagno: design moderno; Extra: 1 posto auto; Ampie finestre per un'abbondante illuminazione naturale; Deposito biciclette e spazi verdi; Posizione e qualità della vita: l'appartamento è situato in una zona tranquilla e verdeggiante, all'interno di un complesso edilizio storico ricco di storia e arte. Una soleggiata terrazza sul tetto offre spazio per il relax, l'individualità e la vita a contatto con la natura, con ottimi collegamenti con la città, l'università e l'ospedale. I tuoi vantaggi come investitore: agevolazioni fiscali per edifici vincolati e ammortamenti maggiorati, prestiti agevolati e opzioni KfW, ristrutturazione dopo il rilascio del permesso di costruire, suddivisione già completata. Una combinazione unica di investimento, risparmio fiscale e vita elegante: ideale per persone lungimiranti. Fissa subito un appuntamento per una visita e assicurati il tuo appartamento con giardino a Gut Muffet!

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16, 52062 Aachen

Tel.: +49 241 - 95 71 33 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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