

Aachen – Hörn

Puristisches Einfamilienhaus in bester Lage von Aachen - Muffet

CODICE OGGETTO: 25027015-1



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 286 m² • VANI: 8

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

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

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25027015-1
Superficie netta	ca. 286 m ²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1780
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Country houses and manors
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Dati energetici

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

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 52074 Aachen – Hörn

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 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

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 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 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.

CODICE OGGETTO: 25027015-1 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com