Aachen – Hörn

Loftwohnung in historischem Ensemble - Denkmal AfA und Förderung möglich

Número da propriedade: 25026015-L

PREÇO DE COMPRA: 840.000 EUR • **ÁREA:** ca. 148 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Numa vista geral

Número da propriedade	25026015-L
Área	ca. 148 m²
Disponibilidade	31.12.2026
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1780
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	840.000 EUR
Apartamento	Loft Atelier Estúdio
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Aquecimento urbano		

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

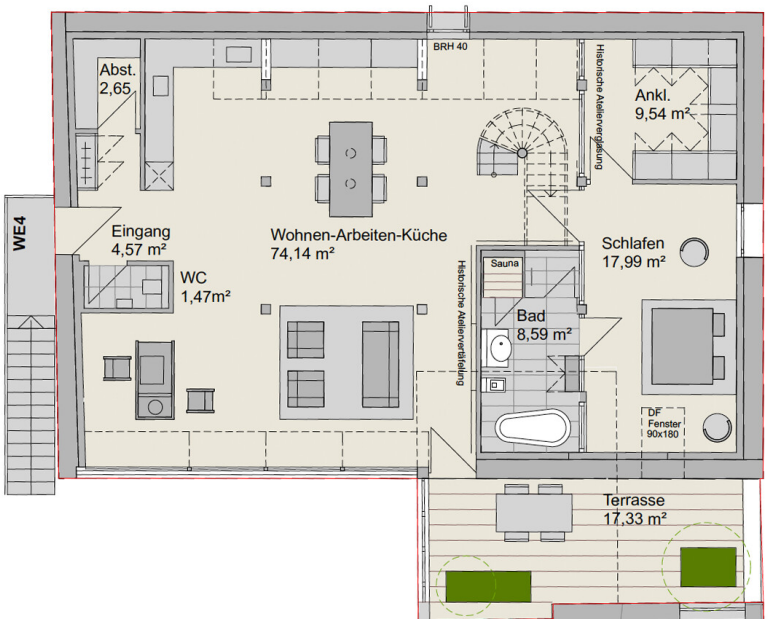
O imóvel

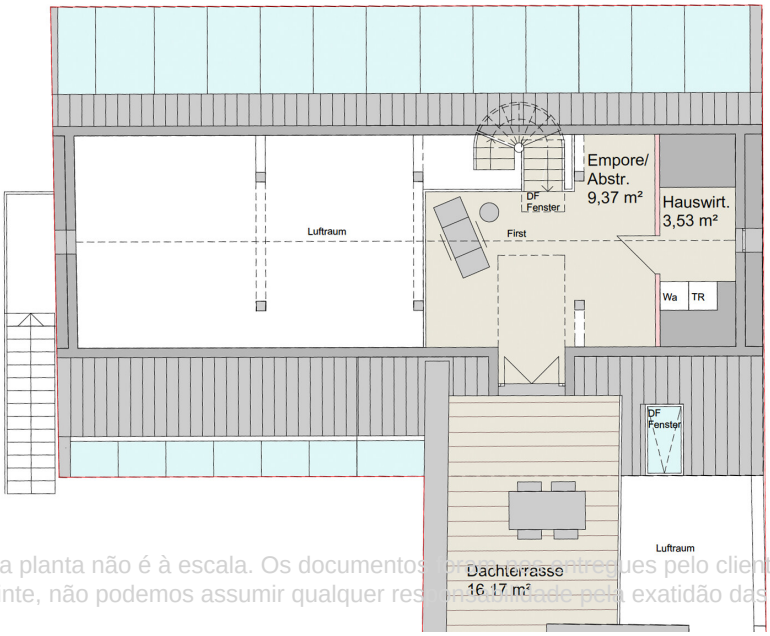
Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

O imóvel

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Detalhes do equipamento

•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

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25026015-L - 52074 Aachen – Hörn

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com