

Aachen - Hörn

# VON POLL AACHEN - Exklusives Herrenhaus in historischer Hofanlage nahe dem Campus

Objektnummer: 260270531



KAUFPREIS: 995.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 461 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26027053I
Wohnfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	31.12.2026
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1780
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	995.500 EUR
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Fernwärme		

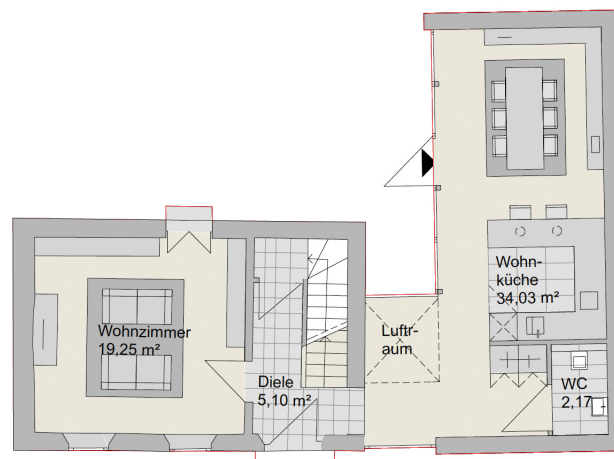
Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn

## Die Immobilie

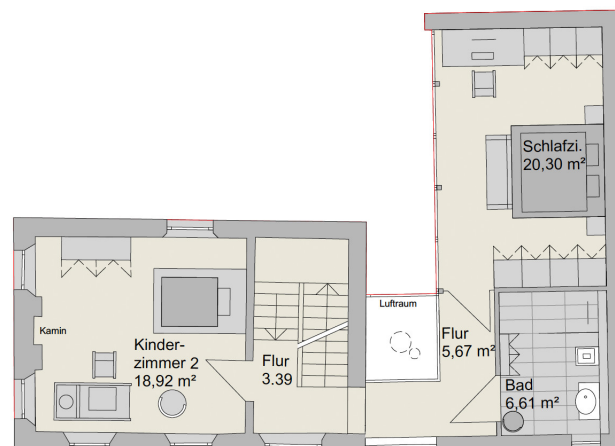


Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn

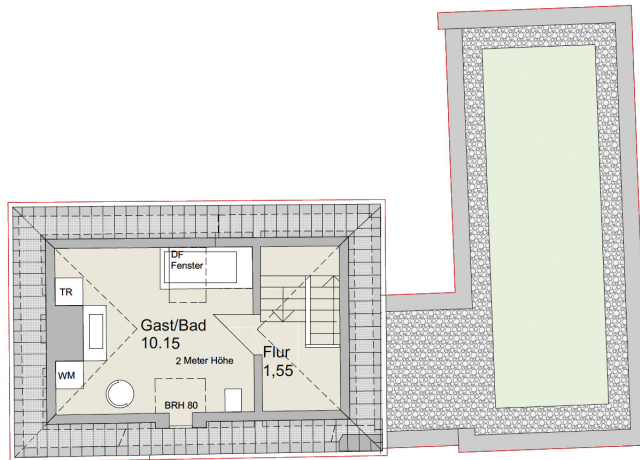
## Grundrisse



Herrenhaus - Erdgeschoss



Herrenhaus - Obergeschoss



### Herrenhaus - Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn**

## **Ein erster Eindruck**

**Exklusive Denkmal-Immobilie – Wohnen mit Geschichte und Zukunft**

**Zum Kauf steht ein großzügiges, zur Sanierung anstehendes Herrenhaus in einer historischen denkmalgeschützten Hofanlage in bevorzugter Lage in Aachen – ein außergewöhnliches Ensemble mit über 450 Jahren Geschichte. Die 146?m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer, davon 2–3 Schlafzimmer, mit Sondernutzungsrecht für einen 462?m<sup>2</sup> großen Garten und einem Stellplatz.**

**Highlights auf einen Blick:**

**Einzigartiges Herrenhaus mit großem Gartenanteil**

**Erhöhte Abschreibung gemäß Denkmal-AfA**

**Förderkredite mit Tilgungszuschuss möglich**

**Baugenehmigung bereits vorhanden**

**Teilung erfolgt – rechtlich sofort verfügbar**

**Das Anwesen verbindet eindrucksvoll, klassische Substanz mit moderner Architektur. Hier entsteht nicht nur in Wohnraum, sondern ein Stück Kulturgeschichte – mit attraktiven Steuervorteilen und langfristigem Wertpotenzial.**

**Ein Ort für Individualisten, Investoren und Kulturliebhaber. Melden Sie sich gerne bei uns für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin oder Beratungstermin!**

**Das Objekt wird von der BE UniversalProject GmbH realisiert. Die BE UniversalProject GmbH ist eine Projektentwicklungs - und Bauträgergesellschaft mit Sitz in Berlin. Sie wurde 2007 von Herman Bahlsen aus Hannover und Philipp Eller aus Berlin gegründet.**

**BE UniversalProject GmbH hat seit 2007 verschiedene Wohnungsbauprojekte als Generalübernehmer in Berlin, NRW und Bayern realisiert. Dazu gehören Wohnungsbauten ebenso wie Kindertagesstätten, Umbauten und Sanierungen im Bestand.**

**Inzwischen ist die BE Universal-Gruppe auch als Generalübernehmer tätig und erbringt schlüsselfertige Gesamtlösungen zum Festpreis im Auftrag ihrer Kunden. Termin und Kostenkontrolle haben dabei Priorität.**

**BE UniversalProject GmbH setzt dabei in der Regel auf regionale Firmen und Handwerker. Architekten- und Ingenieurleistungen werden dabei durch erfahrene Partner erbracht, mit den langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen.**

**Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn**

## **Ausstattung und Details**

- **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**
  - **Denkmal Eneuerbare Energien Klasse**
  - **Hochwertige Bodenbeläge**
  - **Moderne Bäder & offene Wohnküche**
  - **Denkmalgeschützte Fassadenelemente**
  - **Barrierearme Zugänge**
  - **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. II. Quartal 2027**

**Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn**

## **Alles zum Standort**

Diese einzigartige Immobilie befindet sich zwischen dem Westfriedhof, dem Naherholungsgebiet „Hollandwiese“.

Der Stadtteil ist ein beliebtes Wohngebiet aus den 60er, 70er und 80er Jahren. Es besteht vorwiegend aus Reihenhäusern mit einer gut funktionierenden Sozialstruktur. Mehrere Supermärkte, Bäcker, Apotheken, 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.

**Objektnummer: 26027053I - 52074 Aachen - Hörn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Timm Goldbeck**

---

**Theaterstraße 16, 52062 Aachen**

**Tel.: +49 241 - 95 71 33 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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