

Aachen - Hörn

# Charmantes Haus im Haus - Erstbezug in historischem Ambiente

Objektnummer: 25027052



KAUFPREIS: 539.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 350 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn**

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

Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 25027052               | Kaufpreis                  | 539.500 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 116 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                | Maisonette  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                      |                            |   |
| Schlafzimmer | 2                      |                            |   |
| Badezimmer   | 1                      |                            |   |
| Baujahr      | 2026                   | Modernisierung / Sanierung | 2026  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz          | Zustand der Immobilie      | saniert   |
|              |                        | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                        | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

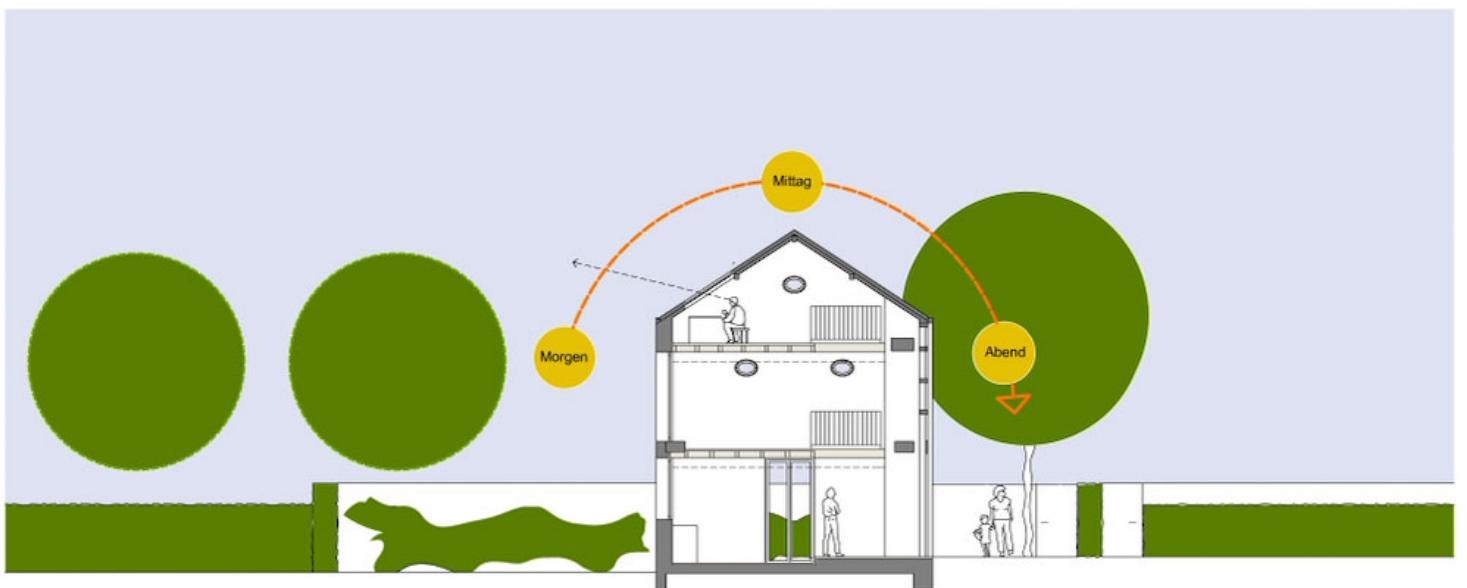
**Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befeuernng  | Fernwärme      |                |                                |

Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn

## Die Immobilie



Schnitt

Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn

# Grundrisse



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: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn**

## Ein erster Eindruck

Haus im Haus – Wohnen mit Garten, Licht und Geschichte

Diese besondere Haus im Haus Einheit ist weit mehr als eine klassische Wohnung – sie fühlt sich an wie ein eigenes Haus. Mit separatem Eingang, vier Zimmern auf drei Ebenen und einer klaren Struktur bietet sie ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre, Großzügigkeit und Individualität.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohnbereich mit einem freien Blick in den eigenen Garten. Innen- und Außenraum gehen hier fließend ineinander über – ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Leben.

Ein weiteres Highlight ist die große Südterrasse, die gemeinsam mit dem eigenen großzügigen privaten Gartenanteil einen geschützten Rückzugsort schafft. Ob Frühstück in der Morgensonne, lange Sommerabende oder entspannte Stunden im Grünen – hier wird Wohnen zum Erlebnis.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und verbindet die besondere Atmosphäre historischer Substanz mit moderner, hochwertiger Architektur. Materialien, Proportionen und Lichtführung schaffen ein Wohngefühl, das zeitlos, warm und außergewöhnlich ist.

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 UniversalProjekt 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.

Dieses besondere Objekt ist Ideal für Individualisten, Paare, Familien oder Freiberufler, die kein Standardobjekt, sondern ein Zuhause mit Seele, Garten und architektonischer Tiefe suchen – oder für Kapitalanleger mit Blick für Werthaltigkeit und Besonderheit.

**Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn**

## Ausstattung und Details

- Bevorzugte zentrale Lage zu RWTH / Uniklinik & RWTH Campus
- Historisch gewachsener Ort mit künstlerischer Vergangenheit
- Denkmalgeschütztes Stadthistorisches Ensemble
- WEG Teilung, Baugenehmigung & denkmalrechtliche Erlaubnis liegen vor
- Denkmal AFA / Erhöhte Lineare Abschreibung, NRW Bank Förderung & Zuschuss
- Energetische Sanierung
- Hochwertige Bodenbeläge (z. B. Holzdielen)
- Modernes Bad & offene Wohnküche
- Denkmalgeschützte Fassadenelemente
- Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Kultur
- KFZ Stellplatz & Fahrradbox
- Kernsanierung & Ausbau - Fertigstellung Ende 2026 / Anfang 2027
- Gute Anbindung an öffentliche Infrastruktur und ÖPNV & Autobahn
- Ideal für: Individualisten, Kunst- und Architekturfreunde, Familien, Freiberufler

**Objektnummer: 25027052 - 52074 Aachen - Hörn**

## Alles zum Standort

Dieses Haus im Haus befindet sich zwischen dem Westfriedhof, dem Naherholungsgebiet „Hollandwiese“ und dem gleichnamigen Stadtteil Melaten.

Der Stadtteil ist ein beliebtes Wohngebiet im Westen von Aachen nahe dem Campus Melaten. 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.

Aachener Tradition trifft auf Innovation im Herzen von Europa!  
Im Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande gelegen, vereint die Kaiserstadt Aachen auf einzigartige Weise historisches Erbe mit zukunftsorientiertem Fortschritt. Die charmante Altstadt mit ihren gepflasterten Gassen, traditionsreichen Plätzen und dem imposanten Aachener Dom – dem ersten deutschen UNESCO-Weltkulturerbe – erzählt von einer jahrhundertealten Kultur- und Architekturgeschichte.

Eingebettet in einen weiten Talkessel am Rande des linksrheinischen Schiefergebirges und umgeben von sanften Hügeln und grünen Wäldern, bietet Aachen eine außergewöhnlich lebenswerte Umgebung.

Als westlichste Großstadt Deutschlands ist Aachen nicht nur für das weltbekannte Pferdesportturnier CHIO international ein Begriff, sondern auch als renommierter

Wissenschaftsstandort: Die RWTH Aachen zählt zu den führenden technischen Hochschulen Europas und zieht Studierende, Forschende und innovative Unternehmen aus aller Welt an.

Die dynamische Mischung aus Wissenschaft, Technologie, internationalem Flair und hoher Lebensqualität macht Aachen zu einem attraktiven Ort für Visionäre, Firmengründer – und alle, die das Besondere suchen.

**Objektnummer: 25027052 - 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)