

Aachen - Hörn

# Charmantes Haus im Haus - Erstbezug in historischem Ambiente

*Codice oggetto: 25027051*



**PREZZO D'ACQUISTO: 539.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25027051 - 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: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25027051	Prezzo d'acquisto	539.500 EUR
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera di testa
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riquilificazione	2026
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2026	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

**Codice oggetto: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

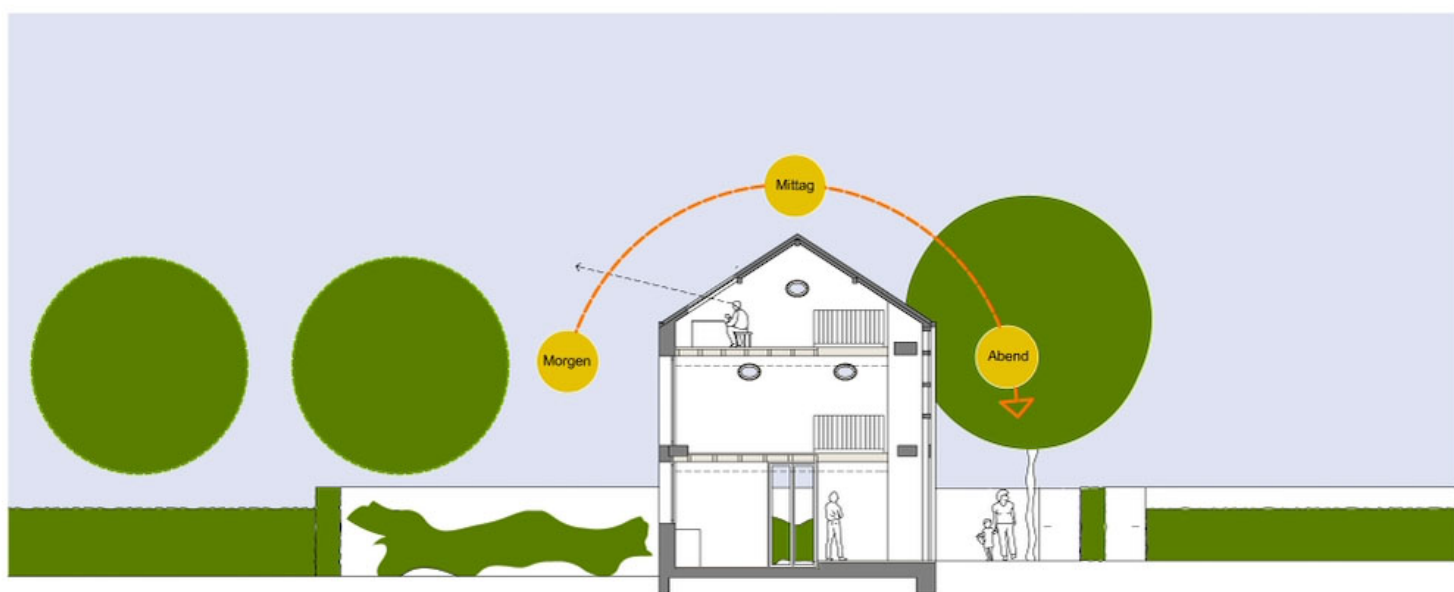
Codice oggetto: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn

## La proprietà



Codice oggetto: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn

## La proprietà



Schnitt

Codice oggetto: 25027051 - 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: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25027051 - 52074 Aachen - Hörn**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25027051 - 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)