Aachen – Hörn

Geschichte trifft Zukunft – einzigartiges Herrenhaus nahe Uniklinik & RWTH

Objektnummer: 26027053f



KAUFPREIS: 994.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 149 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 461 m²

Objektnummer: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

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

Objektnummer: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

Auf einen Blick

Objektnummer	26027053f
Wohnfläche	ca. 149 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1780
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	994.500 EUR
Haustyp	Herrenhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie





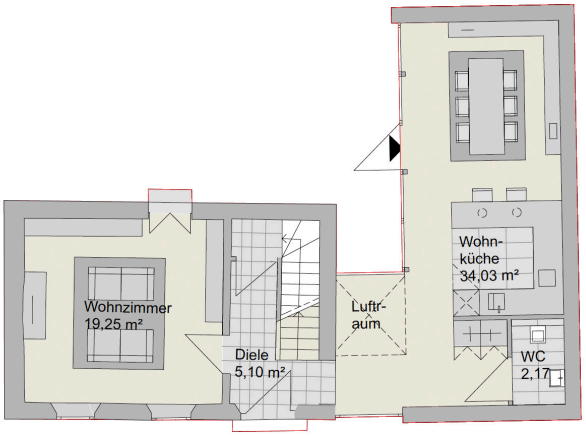
Objektnummer: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

Die Immobilie

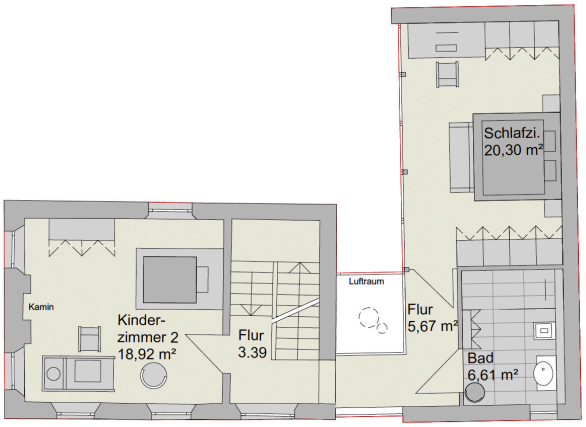


Objektnummer: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

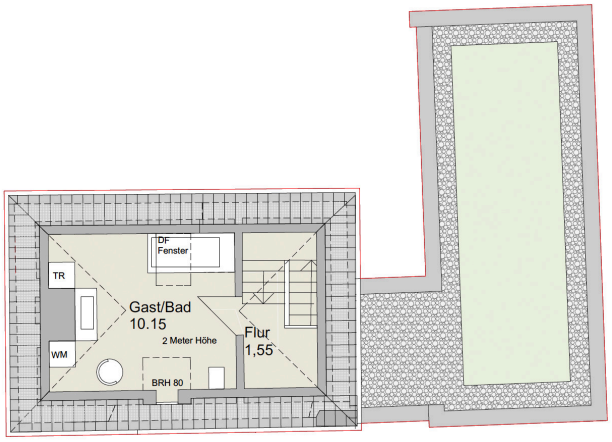
Grundrisse



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: 26027053f - 52074 Aachen – Hörn

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit über 450 Jahren Geschichte

Es gibt Immobilien, die Wohnraum bieten – und es gibt Orte, die eine Geschichte erzählen.

In bevorzugter Aachener Lage entsteht innerhalb eines historisch gewachsenen und denkmalgeschützten Hofensembles ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das jahrhundertealte Architektur mit den Ansprüchen modernen Wohnens verbindet. Das Ensemble blickt auf eine Geschichte von mehr als 450 Jahren zurück. Über Generationen hinweg wurde der Ort geprägt, verändert und weiterentwickelt. Seine besondere kulturelle und künstlerische Vergangenheit ist bis heute in der Architektur und Atmosphäre des Anwesens spürbar. Nun beginnt ein neues Kapitel: Die wertvolle historische Bausubstanz wird behutsam bewahrt und zugleich um zeitgemäße architektonische Elemente ergänzt. Das Ziel ist keine bloße Rekonstruktion der Vergangenheit, sondern ein lebendiges Zusammenspiel aus Geschichte, Architektur, Wohnen, Arbeiten und Kultur.

Im Mittelpunkt des Angebots steht ein großzügiges historisches Herrenhaus mit einer geplanten Wohnfläche von rund 150 m². Vier großzügige Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Je nach persönlichem Lebensmodell lassen sich zwei bis drei Schlafzimmer ebenso realisieren wie Arbeits-, Gäste- oder Rückzugsbereiche. Damit eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Paare, Familien, Freiberufler oder anspruchsvolle Individualisten, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Eine Besonderheit bildet das Sondernutzungsrecht an einer ca. 460 m² großen Gartenfläche. Damit erhält das Herrenhaus innerhalb des gemeinschaftlichen historischen Ensembles einen außergewöhnlich großzügigen privaten Außenbereich. Ein eigener Kfz-Stellplatz sowie Möglichkeiten zur geschützten Unterbringung von Fahrrädern ergänzen das Konzept.

Der besondere Reiz des Projektes entsteht aus dem bewussten Dialog zwischen Alt und Neu. Charakteristische und denkmalgeschützte Fassaden- und Bauelemente werden erhalten und bilden die historische Kulisse für eine moderne Innenarchitektur. Neue architektonische Eingriffe sollen sich nicht in den Vordergrund drängen, sondern die bestehende Substanz respektvoll ergänzen. Großflächige Verglasungen schaffen dabei spannende Sichtachsen und ermöglichen den Blick auf historische Fassaden und Gebäudeteile des Ensembles. Licht, Transparenz und Offenheit bilden einen reizvollen Kontrast zu den massiven historischen Strukturen.

Im Inneren ist eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung vorgesehen. Dazu zählen unter anderem hochwertige Bodenbeläge, moderne Bäder sowie eine offene

Wohnküche als Mittelpunkt des Wohnbereichs. Barrierearme Zugänge berücksichtigen zugleich die Anforderungen an komfortables und langfristig nutzbares Wohnen. Das Ergebnis soll kein historisierendes Museum sein, sondern ein moderner Lebensraum, dessen besondere Identität aus seiner Geschichte entsteht.

Neben der Architektur zählt die Lage zu den besonderen Qualitäten des Projektes. Die Immobilie befindet sich in bevorzugter Lage zur RWTH Aachen, zum Universitätsklinikum Aachen sowie zum RWTH Campus. Damit verbindet der Standort historische Atmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zu einem der bedeutendsten Wissenschafts- und Forschungsstandorte Europas. Universitäre Einrichtungen, medizinische Versorgung, Forschungseinrichtungen sowie zahlreiche Arbeitsplätze sind schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die öffentliche Infrastruktur, den ÖPNV sowie das überregionale Autobahnnetz. Die Aachener Innenstadt und die Einrichtungen des täglichen Lebens sind ebenfalls gut erreichbar. Gerade diese Kombination aus historischer Umgebung, moderner Wissenschaft, urbaner Infrastruktur und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders interessant.

Das Gesamtkonzept des historischen Ensembles geht über klassisches Wohnen hinaus. Die unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Hofanlage schaffen die Grundlage für einen lebendigen Ort, an dem Wohnen, Arbeiten, Architektur und Kultur miteinander verbunden werden können. Dabei bleibt der individuelle Charakter der einzelnen Gebäude erhalten. Historische Strukturen werden sichtbar gemacht und zugleich für eine zeitgemäße Nutzung weiterentwickelt. So entsteht ein Lebensumfeld für Menschen, die Individualität und Architektur schätzen und bewusst nach einer Alternative zu konventionellen Neubauprojekten suchen.

Denkmalimmobilie mit besonderen wirtschaftlichen Möglichkeiten

Neben ihrer architektonischen und historischen Qualität kann eine denkmalgeschützte Immobilie auch interessante wirtschaftliche Rahmenbedingungen bieten. Für das Projekt sind wesentliche rechtliche Grundlagen bereits geschaffen: Die WEG-Teilung ist erfolgt, die Baugenehmigung sowie die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis liegen vor. Bei Vorliegen der persönlichen und gesetzlichen Voraussetzungen können für bestimmte Sanierungsmaßnahmen die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Baudenkmäler in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus können – abhängig von Projekt, energetischer Ausführung und persönlichen Voraussetzungen – Förderkredite, Tilgungszuschüsse oder weitere Förderprogramme in Betracht kommen. Gerade die Kombination aus erhaltenswerter Bausubstanz, steuerlichen Rahmenbedingungen und energetischer Weiterentwicklung kann eine Denkmalimmobilie sowohl für Eigennutzer als auch für langfristig orientierte Kapitalanleger interessant machen. Die konkrete steuerliche Behandlung sowie die Förderfähigkeit sind individuell und sollten vor Erwerb mit einem Steuerberater beziehungsweise der zuständigen Förderstelle geprüft werden.

Projektrealisierung durch BE UniversalProject GmbH

Die Realisierung des Projektes erfolgt durch die BE UniversalProject GmbH, eine

Projektentwicklungs- und Bauträgergesellschaft mit Sitz in Berlin. Das Unternehmen wurde 2007 von Herman Bahlsen aus Hannover und Philipp Eller aus Berlin gegründet und verfügt über langjährige Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung unterschiedlicher Immobilienprojekte. Seit der Gründung wurden Wohnungsbauprojekte in Berlin, Nordrhein-Westfalen und Bayern umgesetzt. Zum Leistungsspektrum gehören neben klassischen Wohnungsbauprojekten auch Kindertagesstätten sowie Umbauten und anspruchsvolle Sanierungen im Bestand. Darüber hinaus ist die BE Universal-Gruppe als Generalübernehmer tätig und realisiert schlüsselfertige Gesamtlösungen mit besonderem Augenmerk auf Termin- und Kostenkontrolle. Bei der Umsetzung setzt das Unternehmen nach Möglichkeit auf regionale Unternehmen und Handwerksbetriebe. Architekten- und Ingenieurleistungen werden gemeinsam mit erfahrenen Partnern erbracht, mit denen zum Teil langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen.

Dieses Projekt richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen. An Individualisten, die sich bewusst gegen austauschbare Architektur entscheiden. An Familien, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Garten verbinden möchten. An Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten an einem außergewöhnlichen Ort zusammenführen wollen. Und an Architektur-, Kunst- und Kulturliebhaber, die historische Substanz nicht nur erhalten, sondern als Teil ihres täglichen Lebens erleben möchten. Mit der behutsamen Sanierung des Herrenhauses entsteht ein Zuhause, das Vergangenheit und Zukunft miteinander verbindet: historische Identität, moderne Architektur, hochwertige Wohnqualität und eine außergewöhnliche Lage im Umfeld von RWTH, Universitätsklinikum und Campus.

Die Fertigstellung ist voraussichtlich für das II. Quartal 2027 vorgesehen.

Ein außergewöhnlicher Ort mit mehr als 450 Jahren Geschichte – bereit für sein nächstes Kapitel.

Objektnummer: 26027053f - 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: 26027053f - 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, dass 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: 26027053f - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com