Aachen – Eilendorf

Wohnkomfort mit Stil – 4-Zimmer-Oase mit Tiefgaragenstellplatz & Wallbox für das Leben im besten Alter

Objektnummer: 25027009s

KAUFPREIS: 492.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 113 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

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

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25027009s
Wohnfläche	ca. 113 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	492.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	10.01.2028
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	16.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Ein erster Eindruck

Diese altersgerechte Eigentumswohnung befindet sich in einem architektonisch ansprechenden 6-Parteienhaus, das modernen Stil mit ländlichem Charme vereint. Das im Jahr 2019 errichtete Ensemble der „Bach Terrassen“ liegt eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und bietet gleichzeitig die Nähe zur lebendigen Aachener Innenstadt – ideal für alle, die urbanen Komfort und naturnahe Erholung kombinieren möchten.

Die moderne 4-Zimmer-Wohnung mit einem zusätzlich großen Balkon, überzeugt mit einer klaren und durchdachten Raumstruktur sowie einem barrierefreien Zugang. Bereits beim Eintreten spürt man die offene, einladende Atmosphäre. Der zentrale Flur verbindet alle Bereiche miteinander:

Wohn-/Essbereich:
Großzügige Fensterfronten durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen ein helles, freundliches Ambiente. Die offene Gestaltung bietet viel Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen – perfekt für gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Küche:
Mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet, fügt sich die moderne Küche harmonisch in den Wohnbereich ein. Dank offener, aber klar strukturierter Gestaltung bleibt sie Teil des Geschehens, ohne an Funktionalität zu verlieren.

Schlafzimmer:
Ruhig gelegen und großzügig bemessen, bietet es ausreichend Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank – ein Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Weitere Zimmer:
Zwei flexibel nutzbare Räume eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen.

2 Badezimmer:
Die beiden zeitlos modern gestalteten Bäder mit bodengleicher Dusche, großzügiger Badewanne, hochwertigen Armaturen und einem Belüftungssystem bieten ein angenehmes Raumklima.

Balkon:
Genießen Sie den Blick ins Grüne, entspannen Sie an der frischen Luft oder empfangen

Sie Gäste im privaten Außenbereich.

Weitere Highlights:

Energieeffizienz nach KfW-70-Standard (EnEV 2014)

Hochwertiger Eichenparkettboden

Barrierearmer Zugang durch Aufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss

Separater Kellerraum

Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox für Elektrofahrzeuge

Diese moderne Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine begehrte Lage – perfekt für Familien, Paare oder Berufstätige, die städtisches Leben und ruhiges Wohnen kombinieren möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Ausstattung und Details

Vorbildliche Energieeffizienz - KfW 70
Geothermie
Fußbodenheizung mit individueller Raumsteuerung
Hochwertiges Eichenparkett
Bicolor dreifach verglaste Fensteranlagen mit elektrischen Rolläden
Moderne, designorientierte Sanitärausstattung
Wannen- und Duschbad
Handtuchheizkörper
Großzügiger Balkon mit Blick in den grünen Innenbereich
Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Treppenhaus und Aufzug
Wallbox integriert
Sprechanlage
Großzügiger Kellerraum

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Alles zum Standort

Wenn Sie Ruhe und Beschaulichkeit lieben und auf gute Nachbarschaft Wert legen, ist dies die ideale Wohngegend für Sie. Das 6 Familienhaus liegt in einer ruhigen Lage von Aachen.

Fußläufig entfernt befindet sich alles für Ihren täglichen Bedarf: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Banken, Post, Apotheken sowie Schulen und Kindertagesstätten.

Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten bieten sich die umliegenden Grünflächen, Felder oder der Aachener Wald an.

Ein weiteres Highlight dieses Ortsteils ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung per Auto, Bus und Bahn. Köln, Düsseldorf, Belgien und die Niederlande sind in kurzer Zeit zu erreichen.

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: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.1.2028.
Endenergiebedarf beträgt 16.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25027009s - 52080 Aachen – Eilendorf

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