Aachen – Eilendorf

Neuwertige 4-Zimmer-Oase mit Wohnkomfort für das Leben im besten Alter

Property ID: 25027009x

PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

At a glance

Property ID	25027009x
Living Space	ca. 114 m²
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Underground car park, 18500 EUR (Sale)

Purchase Price	469.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Geothermal energy
Energy certificate valid until	10.01.2028
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	16.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2018

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

The property

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

The property

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

The property

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

A first impression

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!

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Details of amenities

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

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

All about the location

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.

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Other information

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.

Property ID: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com