Aachen – Eilendorf

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

CODE DU BIEN: 25027009x

PRIX D'ACHAT: 469.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m^2 • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027009x
Surface habitable	ca. 114 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 18500 EUR (Vente)

Prix d'achat	469.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.01.2028
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	16.90 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25027009x - 52080 Aachen – Eilendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Timm Goldbeck

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com