

Aachen – Eilendorf

# Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Tiefgarage & Wallbox – Wohnen zwischen Stadt & Natur

CODE DU BIEN: 25027009g



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

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

CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25027009g	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Excellent Etat
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	2018	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Géothermie	Consommation d'énergie	16.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.01.2028	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## Une première impression

Diese neuwertige Eigentumswohnung befindet sich in einem architektonisch ansprechenden Mehrfamilienhaus, 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 überzeugt mit einer klaren und durchdachten Raumstruktur. 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. Badezimmer: Zeitlos modern gestaltet mit bodengleicher Dusche, hochwertigen Armaturen und einem Fenster bzw. Belüftungssystem für 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: 25027009g - 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: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## Tout sur l'emplacement

Die „Bach Terrassen“ liegen in einer ruhigen Lage in Aachen Eilendorf, einem familienfreundlichen Stadtteil von Aachen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar, ebenso Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den ÖPNV sowie die Nähe zu den Autobahnen ermöglichen ein flexibles Alltagsleben. Für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten bieten sich die umliegenden Grünflächen, der Eilendorfer Bach und die nahen Felder an. Die bei Familien beliebte Wohngegend Aachen-Eilendorf, im Osten Aachens bietet neben guten Verkehrsanbindungen per Auto, Bus und Bahn eine angenehme fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten. Auch die Autobahnanbindung in Richtung Köln, Düsseldorf, Belgien und die Niederlande, wie ein angrenzendes Industrie- und Gewerbegebiet sind ein Merkmal des Stadtteils Aachen-Eilendorf. 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: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.1.2028. Endenergiebedarf beträgt 16.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## Contact

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aix-la-Chapelle

E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)