

Aachen – Eilendorf

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

????????? ??????????: 25027009g



???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 111 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ??? ??????

|                     |              |              |                       |
|---------------------|--------------|--------------|-----------------------|
| ???????? ?????????  | 25027009g    | ????? ?????? | 499.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 111 m²   | ???????????  | ???????               |
| ?????????           | 4            | ???????????  | Käuferprovision       |
| ???????????         | 2            |              | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ???????????         |              |              | MwSt.) des            |
| ???????????         | 2            |              | beurkundeten          |
| ????? ????????????  | 2018         | ?????????    | Kaufpreises           |
| ?????? ???????????? | 1 x ???????? | ?????????    | ???????               |
|                     | ??????????   | ???????????  |                       |
|                     |              | ???????      | WC ????????????,      |
|                     |              |              | ??????,               |
|                     |              |              | ?????????????????     |
|                     |              |              | ?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

????????????? ??????????

|                                                   |                     |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ???????????         | ??????? ???????<br>??????????                                                | 16.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 10.01.2028          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | A             |
| ????? ???????????                                 | ?????????????       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017          |

???????? ??: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ???????



??????? ???????? : 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ????????



???????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ?????????



??????? ??????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ???????



??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ????????



??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

?? ????????



??????? ??????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

## ??? ?????? ???????????

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!

??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

????? ??????????????

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 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

??????? ?????????: 25027009g - 52080 Aachen – Eilendorf

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16  
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)