

Aachen – Eilendorf

# Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Stil und Komfort!

Objektnummer: 25027009E



KAUFPREIS: 524.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

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

Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25027009E
Wohnfläche	ca. 112 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	524.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergiebedarf	31.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.04.2025	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Ein erster Eindruck

Diese neuwertige Eigentumswohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus welches modernste Architektur und ländlichen Charme verbindet. Die im Jahr 2017 errichteten „Bach Terrassen“ verfügen über attraktive Eigentumswohnungen, eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung und zugleich nah am pulsierenden Stadtleben Aachens. Mit wenigen Fahrminuten in die Innenstadt und einem gewachsenen Wohnumfeld ist dieses Ensemble ideal für alle, die urbanen Komfort und naturnahe Erholung schätzen. Diese moderne und attraktive 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine klare Raumstruktur, die bereits beim Eintreten spürbar wird. Der zentrale Flur führt Sie in alle Bereiche: Wohn-/Essbereich: Große Fensterflächen tauchen den Raum in natürliches Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Die offene Gestaltung eignet sich hervorragend für gesellige Abende und bindet die Küche nahtlos in den Wohnbereich ein. Küche: Hochwertig ausgestattet und mit modernen Einbaugeräten versehen, bleibt sie dank offener Bauweise Teil des Geschehens, während klare Grenzen dennoch gewahrt bleiben. Schlafzimmer: Geräumig und ruhig gelegen, bietet es ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank. Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer: Flexibel nutzbar, um Ihre individuellen Bedürfnisse zu erfüllen – sei es als Home-Office, Kinder- oder Gästezimmer. Badezimmer: Zeitlos gestaltet, mit bodengleicher Dusche und Markenarmaturen. Ein Fenster oder Lüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Balkon/Terrasse: Genießen Sie hier den Ausblick ins Grüne und nutzen Sie diesen Außenbereich, um zu entspannen oder Gäste zu empfangen. Nach KfW-70-Standard (EnEV 2014) errichtet, profitieren Sie von solider Dämmung und moderaten Energiekosten. Hochwertige Böden: Eichenparkett und pflegeleichte Oberflächen verleihen der Wohnung Eleganz und Langlebigkeit. Der Aufzug führt vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss und ermöglicht komfortables Wohnen für Jung und Alt mit barrierearmer Aufteilung im Haus. Der eigene Kellerraum im Untergeschoss bietet zusätzliche Stellfläche für alles, was Sie nicht täglich benötigen. Die Wohnung verfügt zusätzlich auch über einen Tiefgaragenstellplatz inkl. Wallbox, entsprechend entfällt die Parkplatzsuche und es besteht ein eigener Anschluss für Ihr Elektrofahrzeug. Die Lage in Eilendorf vereint den Charakter eines gewachsenen Viertels mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank guter Verkehrsanbindung erreichen Sie die Aachener Innenstadt in wenigen Minuten, während die umliegenden Grünflächen und Spazierwege ideale Orte für Freizeit und Erholung bieten. Diese neuwertige Wohnung verbindet moderne Architektur und hochwertige Ausstattung mit den Vorteilen einer gepflegten Hausgemeinschaft. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses außergewöhnlichen

Wohnangebots zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 25027009E - 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: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25027009E - 52080 Aachen – Eilendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 Aachen  
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)