



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-65574

Ihr modernes Zuhause direkt am Anna-Park!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

399.000,00 €

3,57 % inkl. MwSt. des notariellen Kaufpreises inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	126,0 m²
Nutzfläche	126,0 m²
Grundstücksfläche	260,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2004
Zustand	Gepflegt
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	24.02.2025
Energiekennwert	72,50 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	B
Ausstelldatum	25.02.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Mitten im modernen Leben - direkt im Neubaugebiet Anna-Park - könnte Ihr neues Zuhause nicht besser gelegen sein.

Auf dem ehemaligen Zechengelände wurden ab ca. 2000 mit dem Projekt "Anna-Park" eines der schönsten Neubaugebiete der Städteregion Aachen geschaffen. Neben Neubauten beinhaltet das Gelände weitläufige Park- / und Grünflächen sowie zentrale Infrastruktur wie Schulen und Einkaufszentren.

An Ihrem neuen Zuhause werden Sie den Standortvorteil durch die gelungene Infrastruktur lieben!

**In nur wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie das nächstgelegene Einkaufszentrum, um den täglichen Bedarf zu decken.
Ärzte und Apotheken sind mehrfach vorhanden.**

**Gemütlich in unter 10 Minuten zu Fuß finden Sie alle Schulformen direkt nebeneinander:
Gymnasium, Realschule sowie eine Grundschule.
Ein örtliche Kindertagesstätte wurde direkt eine Straße weiter errichtet.**

**Zahlreiche fußläufig erreichbare Bushaltestellen befördern Sie bequem in die umliegenden Orte bis nach Aachen, Eschweiler und viele Orte mehr.
Die Haltestelle "Aldorf-Annapark" bringt Sie mit der bekannten "Euregio-Bahn" halbstündlich beispielsweise in Richtung Stolberg, Eschweiler und Aachen-West.**

**Rund um den Annapark erwarten Sie viele gemütliche Restaurants, ein beliebtes Kinocenter oder der Aldorfer Tierpark. Eine moderne Schwimmhalle freut aktive Wassersportler. Die Stadthalle als einer der Hauptveranstaltungsorte ist nur ca. 7 Gehminuten entfernt. Ganzjährig finden hier tolle Veranstaltungen statt inklusive bekannter Künstler, Comedians und vieles mehr.
Ein weiteres Highlight ist das bekannte Energeticon als Veranstaltungsort, Museum, Restaurant usw.**

In westlicher Richtung lohnt sich ein Stadtbummel in dem nur 20 Minuten entfernten Kerkrade, welches das ganze Jahr über Besucher mit seinen Attraktionen erfreut.

Zusammengefasst lässt Ihr Standort durch seine perfekte Anbindung in den letzten Jahren viele neue Bewohner in den Ort ziehen. Besonders geschätzt wird die Ruhe und dennoch die Nähe zu umliegenden Gemeinden sowie die Nähe zu Aachen - was will man mehr?!

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Diejenigen, die den Standort kennen, wissen sofort: Heute bietet sich mir eine seltene Gelegenheit!

Ihr neues Zuhause im beliebten Neubaugebiet "Anna-Park" mit Weitblick in grüne Parkanlagen - nicht oft haben Sie die Möglichkeit, ein Haus in dieser Gegend zu erwerben.

Der erste Eindruck stimmt? Hier können Sie bereits die gesamte Immobilie von Innen besichtigen: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109570>

Durch das ruhige Wohngebiet erreichen Sie Ihr neues Zuhause auf der Flözstraße. Parken Sie bequem vor oder in Ihrer Garage - endlich hat die Parkplatzsuche ein Ende!

Der einladende Eingangsbereich wird Sie direkt begeistern. Ihr Flurbereich verbindet alle Etagen Ihres neuen Zuhauses.

Im Eingang finden Sie neben einem modernen Gäste-WC ebenfalls 2 Abstellräume. Besonders nützlich sind die beiden Räume als "Kellerersatz".

Ihr Weg mündet vom Eingangsbereich aus direkt in den offenen, hellen Wohn- / Essbereich. Linker Hand befindet sich Ihre zeitlose Küche mit gemütlicher Sitz-Theke. Hieran schließt sich klassisch der Wohn- / Essbereich an.

Durch die bodentiefen Fensterfronten und den direkten Zugang in den Garten wird dieser Raum zu Ihrem Lieblingsplatz und der Mittelpunkt des familiären Wohnens sein.

Der Garten versorgt Sie durch die optimale Südausrichtung ganztägig mit Sonne. Genießen Sie hier Feierabende oder ganze Tage mit Ihrer Familie oder Freunden - zum Beispiel auf Ihrer großflächig angelegten Terrasse. Ihre Garage ist ebenfalls vom Garten aus zu begehen.

Ihr Obergeschoss hält 3 Zimmer sowie das Familienbadezimmer bereit. Das Badezimmer ist sehr großzügig und besticht mit einer Dusche, einer Wanne sowie einem Tageslichtfenster.

Wie möchten Sie die weiteren 3 Räume nutzen - 2 Kinderzimmer oder Homeoffice und Hobbyzimmer? Nur Sie entscheiden!

Liebhaber offener Raumgestaltung werden im Dachgeschoss auf Ihre Kosten kommen. Das gesamte Dachgeschoss wurde als Atelier mit eigener Dachterrasse und einem traumhaften Ausblick errichtet. Auf ca. 25 Quadratmetern zuzüglich Dachterrasse wurde hier ein wahres Platzwunder geschaffen.

Von der Dachterrasse aus erhalten Sie uneingeschränkte Weitsicht über die Parkanlagen des

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

ehemaligen Zechengeländes - Sie werden es lieben!

Lassen Sie sich vor Ort selbst von der Immobilie und ihrem einzigartigen Standortvorteil überzeugen - wir freuen uns über Ihre Nachricht!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ihr neues Zuhause wurde 2004 als Doppelhaushälfte in Massivbauweise inklusive Garage errichtet. Das Haus wurde ohne Keller gebaut.

Seither wurde das Haus von den jetzigen Eigentümern stets sehr gewissenhaft gepflegt und instand gehalten.

Die Außenwände wurden mit hochwertigem Kalksandstein errichtet. Sämtliche Innenwände können frei versetzt werden, da es sich um nicht tragende Elemente handelt - hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt!

Das Haus ist vollständig mit Mineralwolle gedämmt worden.

Für die Dachbekleidung wurden langlebige, massive Betondachziegel gewählt.

Ihre zentrale Gasheizung wurde erst 2024 erneuert. Es wurde eine Therme der Firma Buderus mit zentraler Warmwasseraufbereitung eingebaut.

Im gesamten Haus wurden moderne Heizkörper verbaut.

Zwei zusätzliche Solar-Panele auf dem Dachgeschoss unterstützen Ihre Warmwasseraufbereitung.

Für die Böden Ihrer Wohnräume wurde eine Mischung aus pflegeleichtem Laminat- und hochwertigen Vinylböden verwendet.

Das Badezimmer sowie das Gäste-WC sind raumhoch gefliest.

Ihr Bad wurde durch die räumliche Größe mit einer beinahe bodentiefen Dusche sowie einer Wanne ausgestattet.

Sämtliche Fenster weisen eine moderne Isolierverglasung auf. Alle Fenster des Hauses sind zusätzlich mit Rollläden ausgestattet.

Die Massivgarage geht mit ihren Maßen von 9 m Tiefe und 3,50 m Breite am Vordertor deutlich über die normale Garagengröße hinaus. Ein elektrischer Torantrieb kann problemlos nachgerüstet werden.

Für Ihre TV- und Internetversorgung ist ausreichend gesorgt.

Ein Glasfaseranschluss wurde bereits beantragt.

Ihr Garten ist vollständig eingefriedet und von einer pflegeleichten Hecken. Ein Wassertank dient zur praktischen Gartenbewässerung. Über Ihre gesamte Terrasse lässt sich eine zeitlose Markise

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

hinausfahren.

Gerne zeigen wir Ihnen vor Ort weitere Highlights - wir freuen uns schon!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3109570>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen

Theaterstraße 46

52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

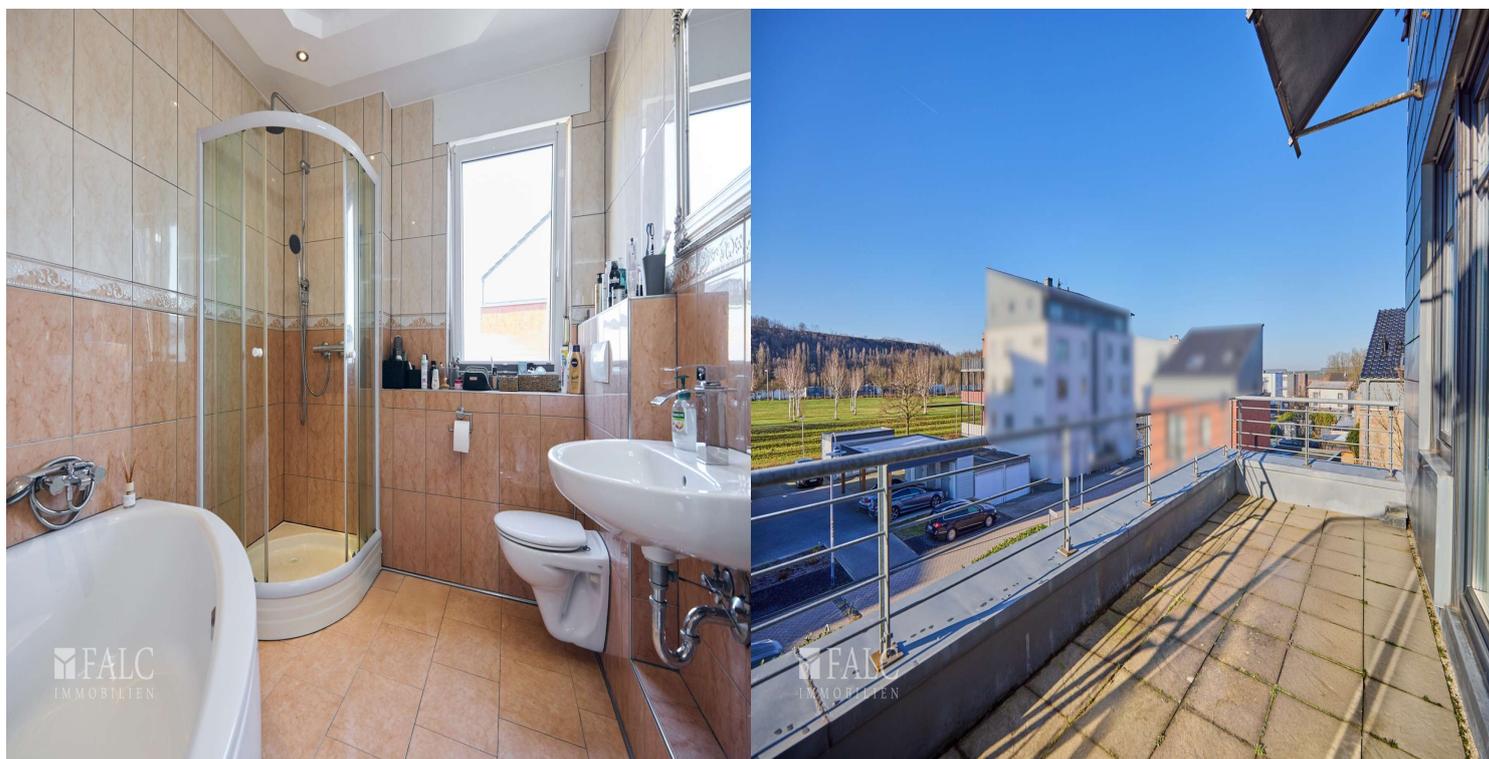
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

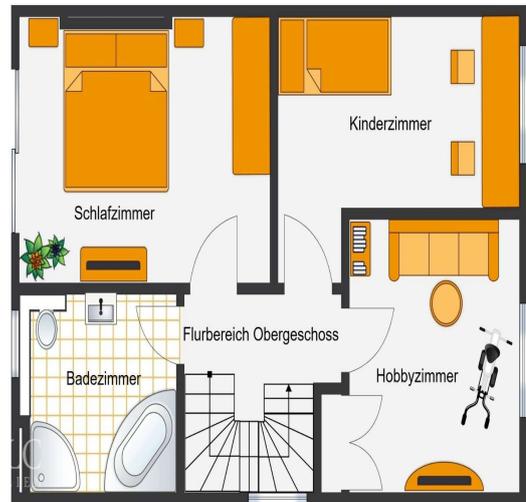
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

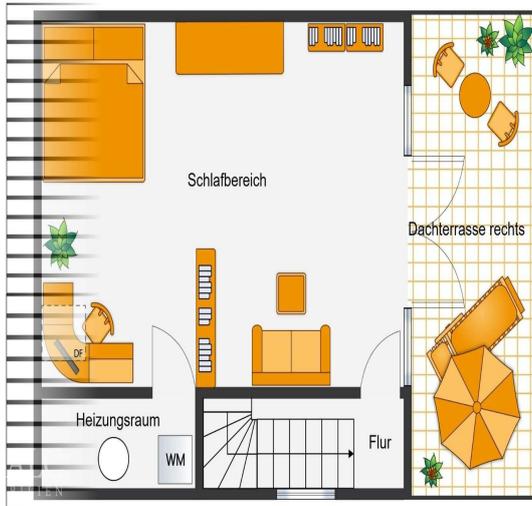
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)