

Roetgen – Roetgen

# Ansprechendes Architektenhaus in bevorzugter Lage von Roetgen

????????? ??????????: 24027118



???? ??????: 925.000 EUR • ??????????: ca. 185 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 883 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24027118
????????????	ca. 185 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
???????????????? ??? ????????????	4
????????????	2
????? ?????????????	2013
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????

????? ???????	925.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??????????????	???????
???????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
?????????????	17.06.2034	???????? ????????	95.34 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????????		???????????	
???????? ???		?????????????	C
????? ????????????	??????	???????????????	
		???????????	



???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

?? ?????????



???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

Dieses exklusive Architektenhaus in bester Lage von Roetgen vereint modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung. Auf einem großzügigen, aufwendig gestalteten Grundstück von 883 m<sup>2</sup> bietet das 185 m<sup>2</sup> große Haus eine durchdachte Raumaufteilung, stilvolles Design und moderne Haustechnik. Es ist der perfekte Ort für Familien, die das Leben in vollen Zügen genießen oder in naturnaher Umgebung produktiv im Home Office arbeiten möchten. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen, die durch ein zentrales Treppenhaus verbunden sind. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche, eine großzügige Diele und ein flexibel nutzbares Zimmer mit eigenem Bad, ideal als separate Einliegerwohnung. Eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und Garten sowie ein geräumiger Abstellraum ergänzen das Angebot. Im Obergeschoss befindet sich ein großes Kinderzimmer mit Gartenblick sowie ein offener Emporenbereich, der als Arbeitsbereich genutzt werden kann und bei Bedarf in ein weiteres Kinderzimmer umgewandelt werden kann. Zentral gelegen ist der Hauswirtschaftsraum. Im vorderen Bereich des Obergeschosses finden Sie das großzügige Elternschlafzimmer mit luxuriösem en-suite Bad und Ankleidezimmer. Das Dachgeschoss bietet neben einem großen Abstellraum und der Haustechnik zwei flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Die Dachfenster verfügen über Verdunklungsmöglichkeiten. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, mit offenem Luftraum zum Obergeschoss, lädt zum Entspannen ein und bietet durch eine breite Fensterfront Zugang zur großen Terrasse und dem aufwendig gestalteten Garten. Die offene Einbauküche mit ihrer hochwertigen Ausstattung und zeitlosem Design lässt keine Wünsche offen. Das Erdgeschoss öffnet sich auf zwei Seiten, vom Ess- und Wohnzimmer aus, zur weitläufigen Süd-West-Terrasse. Hier finden Sie eine perfekte Mischung aus einem intimen, sichtgeschützten Terrassenbereich mit Bambushecken und einer gemütlichen Sitzecke auf der Westseite zum abendlichen Entspannen. Hochwertiger Teppichboden im Dachgeschoss und massiver Eichenparkettboden im Erd- und Obergeschoss verleihen dem Haus eine elegante Note. Die zentral gelegene Treppe mit indirekter Beleuchtung und puristischem Stil sowie der offene Wohnbereich zwischen Erdgeschoss und erstem Obergeschoss unterstreichen das moderne Ambiente, das sich durch das gesamte Haus zieht. Die umfassende Haustechnik, Steuerung und Beleuchtung runden das moderne Wohnkonzept ab. Zusätzlich zur Doppelgarage mit direktem Zugang zum Garten und Haus stehen auf dem Vorplatz ausreichend Stellflächen für 2-3 weitere PKWs zur Verfügung. Dieses Haus bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle und naturverbundene Familien mit zwei oder drei Kindern, die eine moderne Ausstattung, ansprechende Architektur und fortschrittliche

Haustechnik zu schätzen wissen.

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

KNX Haustechnikssystem  
Ethernet Netzwerkverkabelung im ganzen Haus  
Doppelgarage mit großem Vorplatz  
Große Süd-Westterrasse mit Freisitz  
Haus kann auch in ein 2 Familienhaus umgewandelt werden  
Mögliche Einliegerwohnung im EG  
Kaminvorbereitung für Gas- oder Holzkamin/ofen  
Aufwendiges Gartenhaus  
Weitläufiger Garten mit wertvoller Bepflanzung  
Große Rasenfläche mit Rasenroboter  
Aufwendige Haustechnik (KNX Elektro, Beleuchtung, zentrales Lüftungssystem, etc.)  
Sehr ruhige Lage in einer Spielstraße - Stichstraße

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße mit gepflegten Einfamilienhäusern und Gärten in direkter Nähe zum Roetgener Ortskern in einer verkehrsberuhigten Straße mit altem Baumbestand. Die Dinge des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Die Lage ist ideal für Familien, die Ruhe und Frieden suchen, während sie gleichzeitig Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt haben möchten. Roetgen bietet eine gute Auswahl an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten und ist von Wäldern und Natur umgeben. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Naturpark Hohes Venn-Eifel, einem der größten Naturschutzgebiete Europas, das sich ideal zum Wandern, Radfahren und Erkunden der Natur eignet. Roetgen gehört zur Städteregion Aachen und ist in die Ortsteile Roetgen, Rott und Mulartshütte unterteilt. Der Südwesten der Stadt grenzt an die deutsch-belgische Grenze, mit der benachbarten Stadt Eupen. Aachen ist nur etwa 17 km entfernt und über die Bundesstraße 258 zu erreichen. Zudem verfügt Roetgen über gute Busverbindungen des AVV, sowohl nach Aachen, als auch in sämtliche andere Nachbargemeinden, wie Monschau, Simmerath und Stolberg. Aufgrund dessen wurde Roetgen besonders für Pendler sehr interessant. Die bekannte Saunalandschaft, „Roetgen-Therme“, mit Whirlpools, Hotel und Gastronomie lädt zum entspannen und wohlbefinden ein.

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 95.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

???????? ??????????: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

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

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

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)