

Roetgen – Roetgen

Modernes Ein- / Zweifamilienhaus in bevorzugter Lage von Roetgen

VP azonosító: 24027118



VÉTELÁR: 925.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 202 m² • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 888 m²

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Áttekintés

VP azonosító	24027118
Hasznos lakótér	ca. 202 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2013
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	925.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.06.2034	Teljes energiaigény	95.34 kWh/m ² a
Energiaforrás	Gáz	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az ingatlan



VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Az els? benyomás

Dieses moderne Architektenhaus in absoluter Top Lage von Roetgen gelegen, bietet modernen Wohnkomfort mit allem was das Herz begehrt. Auf einem 888 m2 großen, aufwendig angelegten Grundstück gelegen, bietet das ca. 200 m2 große Haus neben der großzügigen Raumaufteilung eine sehr stilvolle und zeitlose Ausstattung und eine moderne Haustechnik. Diese Immobilie bietet den perfekten Ort, um das Leben mit seiner Familie in vollen Zügen zu genießen oder entspannt in naturverbundener Lage produktiv im Home Office zu arbeiten. Das Haus verfügt über 3 Etagen, die durch ein zentrales Treppenhaus verbunden sind. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem weitläufigen Wohn- Essbereich mit offener Küche noch die großzügige Diele und ein variabel nutzbares Zimmer mit en-Suite Bad welches auch als separate Erdgeschosswohnung genutzt werden kann. Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über die üppig dimensionierte Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und Garten sowie zwei geräumige Abstellräume und eine separate Garderobe. Im Obergeschoss befinden sich zum Garten hin, ein großes Kinderzimmer sowie ein offener Emporenbereich als Arbeitsbereich. Dieser kann bei Bedarf aber geschlossen werden um ein weiteres Kinderzimmer zu ermöglichen. Angeschlossen an das Treppenhaus liegt zentral der Hauswirtschaftsraum. Im vorderen Bereich des Obergeschosses liegt das gut dimensionierte Elternschlafzimmer mit großem Luxusbad und einem Ankleidezimmer. Im Dachgeschoss befinden sich neben dem zwei großen Abstellräumen noch 2 variabel nutzbare Räume die ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Der offene Studiobereich kann gleichfalls als Arbeitsbereich genutzt werden - oder ohne großen Aufwand zu einem separaten Zimmer umfunktioniert werden. Die vorhandenen Dachflächenfenster verfügen über eine Verdunklung. Der geräumige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit dem offenen Luftraum zum Obergeschoss lädt zum Träumen ein und bietet durch eine breite Alu-Fensterfront mit Raffstores einen herrlichen Blick sowie Zugang zur großen Terrasse und dem aufwendig angelegten Garten. Das Haus verfügt über drei separate Zugänge zum Garten. Abgerundet wird der offene Wohn- und Essbereich durch die zum Esszimmer offene Einbauküche die durch die exquisite Ausstattung als auch den zeitlosen Stil keine Wünsche offen lässt. Das Erdgeschoss öffnet sich an zwei Seiten sowohl vom Ess- als auch vom Wohnzimmer zu Garten hin über eine weitläufige Süd-West & Süd-Ost Terrasse die in Blaustein Fliesen und WPC Dielen ausgeführt ist. Dort finden Sie eine ideale Symbiose aus einem intim und nicht einseharen Terrassenbereich mit Bambus- & Buchen- Hecken zum verweilen oder einer gemütlichen Sitzecke auf der Westseite zum abendlichen Relaxen. Die Terrasse ist mit einem Fundament und Vorkehrungen für eine Überdachung mit Strom für Heizstrahler versehen. Das gesamte Grundstück ist von einer

blickdichten Buchenhecke eingefasst. Das Dachgeschoss ist mit einem hochwertigen Teppichboden versehen, während im Erdgeschoss & Obergeschoss ein hochwertiger Eichen Vinyl Parkettboden verlegt ist. Die zentral liegende Treppe mit Ihrer indirekten Beleuchtung und puristischen Stil und der offene Wohnbereich zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verleihen dem Haus eine moderne Note. Diese zieht sich durch das ganze Haus und wird durch die aufwendige Haustechnik, Steuerung und Lichttechnik abgerundet. Die Immobilie verfügt über eine große Doppelgarage mit Sektionaltor, Fenster, Heizung und direktem Zugang zum Haus und Garten. Hier bieten sich viele Möglichkeiten die Garage auch zum Basteln, Schrauben oder als Hobbybereich zu nutzen. Zusätzlich besteht noch ausreichend Stellfläche auf dem Vorplatz für 2-3 weitere PKW. Das Haus wurde von Grund auf konzipiert, es auch als Zweifamilienhaus zu nutzen. Türöffnungen, Anschlüsse, Strom und Wasserversorgung sind für diese Möglichkeit bereits vorgesehen. Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle & naturbewusste Großfamilien und Mehrgenerationenhaushalte, die eine moderne Gesamtausstattung mit einer ansprechenden Architektur, Raumaufteilung und modernster Haustechnik bevorzugen. Diverse Nebenräume und Nebenflächen bieten eine flexible Nutzung.

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Részletes felszereltség

Großes sonnenexponiertes Grundstück mit vollständiger Buchenheckeneinfassung
Sehr ruhige Lage in einer Spielstraße - Sackgasse mit fußläufiger Verbindung zum Ortskern

Moderne Bausubstanz mit Dreifachverglasung, 20cm Wärmedämmverbundsystem

Ethernet Netzwerkverkabelung im ganzen Haus

Doppelgarage mit Sektionaltor großem Vorplatz

Große Süd-Westterrasse mit Freisitz

Haus kann auch in ein 2 Familienhaus umgewandelt werden

Zisterne / 6000L (für WC Spülung und Gartenbewässerung)

Kaminvorbereitung für Gas- oder Holzkamin/ofen

Aufwendiges Gartenhaus, Massiv mit Vorbereitung Terrassenüberdachung &

Heizstrahler

Weitläufiger Garten mit wertvoller Bepflanzung (Bambus, Gabionen, Buchenhecke)

Große Rasenfläche mit Rasenroboter

Aufwendige Haustechnik (KNX Elektro, Beleuchtung, Alarmanlage, Fingerscanner,

Kameraüberwachung, Bewegungsmelder innen & aussen etc.)

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Solarinstallationsvorbereitung

Elektrische Rollläden und Aussenraffstores

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und den Bädern

Schlichte Design Heizkörper

Wandheizung im Wohnzimmer am Sitzfenster

Deckeneinbauleuchten

Hochwertige Armaturen von HANSA

Hochwertige Vinylparkettböden

Massive Treppe mit Holzbelag aus Ahorn massiv

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Minden a helyszínr?!

Dieses wunderschöne Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Sackgasse 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 Städtereion 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 wohlbe finden ein.

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 95.34 kWh/(m²*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com