

Roetgen – Roetgen

Ansprechendes Architektenhaus in bevorzugter Lage von Roetgen

CODICE OGGETTO: 24027118



PREZZO D'ACQUISTO: 925.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 883 m²

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24027118
Superficie netta	ca. 185 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	925.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.06.2034	Consumo energetico	95.34 kWh/m ² a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Una prima impressione

Dieses exklusive Architektenhaus in bester Lage von Roetgen vereint modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung. Auf einem großzügigen, aufwendig gestalteten Grundstück von 883 m² bietet das 185 m² 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, sightgeschützten 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.

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Tutto sulla posizione

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 wohlfinden ein.

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24027118 - 52159 Roetgen – Roetgen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Timm Goldbeck

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com