

Exposé

Einfamilienhaus in Roetgen

**Perfekt für Familien, Homeoffice und Zusammenleben
mehrerer Generationen**



Objekt-Nr. **OM-381358**

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Dietmar Zwilling

Schleebachstr. 34b
52159 Roetgen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	858,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	227,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	328,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vielen Dank für Ihr Interesse – wir heißen Sie herzlich willkommen.

Unser Haus befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Roetgen – dem "Tor zur Eifel", ca. 20 Auto-km südlich von Aachen.

Entdecken Sie die Immobilie vorab in einem kurzen Video-Rundgang – den Link finden Sie im nachfolgenden PDF.

Objektbeschreibung

Das lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit 227 m² Wohn- bzw. 328 m² Nutzfläche auf einem 858 m² großen Grundstück hat 11 Zimmer und 3 Bäder. Es überzeugt durch eine durchdachte Architektur, eine gute Ausstattung und eine traumhafte Lage, unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet des Roetgener Waldes.

Das Haus wurde 1989 in Holzständerbauweise errichtet und ist vollverklinkert. Im Jahre 2017 erfolgte eine umfangreiche Sanierung. Die Zimmer verteilen sich auf drei Ebenen.

Erdgeschoss

Im EG befindet sich das helle Wohn-Esszimmer mit 4 bodentiefen Fenstern, die einen schönen Ausblick in den Garten ermöglichen.

Die im Jahre 2017 eingebaute moderne Küche mit unmittelbarem Zugang zum großen Wintergarten bzw. in den Garten verfügt über hochwertige Geräte von Bosch.

Der Ankleideraum mit verglasten Schrankfronten (Möbel verhandelbar) ist großzügig gestaltet.

Das Bad hat eine Badewanne; Anschlüsse für eine Dusche sind vorhanden. Das Schlafzimmer konnte aufgrund des großen Ankleideraumes kompakt gehalten werden.

Untergeschoss / Souterrain

Das UG wurde als eigenständiger Wohnbereich gestaltet.

Hier befinden sich ein großer Verteilerflur, der bestens als Sportraum nutzbar ist. Die zwei Gästezimmer sind straßenseitig gelegen und haben große Fenster, die viel Tageslicht in die Räume lassen.

Das Bad wurde als Duschbad konzipiert. Es gibt ein weiteres großes Zimmer, das wegen der Fensterabmessungen nicht als formaler Wohnraum gilt, aber zum Aufenthalt geeignet ist.

Weitere Räume sind der Hauswirtschaftsraum, der Vorratsraum sowie der Heizraum.

Obergeschoss

Im OG befinden sich 5 Zimmer und ein Bad mit nahezu bodentiefer Dusche. Die Zimmer lassen sich auch in 3 große Zimmer gestalten, wenn die Anzahl der Räume nicht benötigt werden sollte; eine Beispielgestaltung können Sie dem Exposé entnehmen. Das firstoffen gestaltete Gaubenzimmer bietet Zugang zum großzügigen Balkon.

Speicher

Der Speicher ist über eine Auszugstreppe im OG erreichbar und zur Lagerung von Koffern und Kisten geeignet und fast durchgängig betretbar.

Garage

Die an das Haus angrenzende Garage ist bis zu 3,50 breit und 9,0 m lang. Sie ist über das Treppenhaus erreichbar und hat auch einen Ausgang zum Gartenbereich. Hier existiert ein Zwischenboden, der als Stauraum genutzt werden kann.

Garten & Außenbereich

Der nach moderaten Feng-Shui-Prinzipien im Jahre 2017 gestaltete Garten mit Südwestausrichtung wurde durch eine Landschaftsarchitektin konzipiert und ist ideal zum Entspannen – aufgrund des großen Glashauses sogar bei jedem Wetter - und wenn die Sonne scheint auch im Winter. Der Koiteich (33 m³) ist mit 10 prächtigen Koi besetzt.

Vor dem Haus befindet sich der ebenfalls im Jahre 2017 neu gestaltete Vorgartenbereich mit einer großzügigen Zu- und Abfahrt für Fahrzeuge. Hier findet selbst ein großes Wohnmobil Platz.

Ausstattung

Technische Daten & Ausstattung

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Energieeffizienzklasse B (53,8 kWh/m²-a).

Im Jahre 2017 erneuerte Öl-Brennwertheizung, die aufgrund der guten Effizienz vom Land NRW gefördert wurde. CEE-Steckdose in Garage für Wallbox mit bis zu 22 kw/h Ladeleistung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Wann ist das Haus verfügbar?

Sofort. Wir sind aber auch offen für eine zeitversetzte Übergabe, sofern Sie beispielsweise vorher selbst noch eine Immobilie verkaufen müssen. Über diesbezügliche Details sprechen wir gerne mit Ihnen und werden sicherlich eine Lösung finden.

i Exposé

Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Details (u.a. Grundrisse, exakte Raumgrößen, Kalkulation der Gesamtkosten pp.) zum Download zur Verfügung; dieses ist deutlich umfangreicher als das hier von der Plattform erstellte.

Besichtigung & Kontakt

Wir laden Sie herzlich ein, unser Haus im Rahmen einer Besichtigung kennenzulernen. Anfragen für eine Besichtigung bitte nur mit vollständigem Namen, Telefonnummer und kurzer Beschreibung Ihrer Finanzsituation.

► Präsentations-Video

Gerne können Sie sich auch ein kurzes Video des Hauses ansehen. Öffnen Sie dazu das beigelegte PDF-Dokument und klicken Sie auf den Link im Text.

+++ Um die Kosten für potentielle Käufer gering zu halten verzichten wir auf Maklerunterstützung. Wir bitten diesen Wunsch unter Hinweis auf § 7 UWG zu respektieren.
+++

Lage

Lagebeschreibung

Das Haus ist am südöstlichen Ortsrand von Roetgen sehr ruhig in einer 30-km/h-Zone gelegen; direkt am Landschaftsschutzgebiet des Roetgener Waldes. Der Premium-Radweg RAVEL ist nur wenige Schritte entfernt und lädt zu Spaziergängen und wunderschönen Radtouren durch die Eifel ein.

Infrastruktur

Roetgen bietet eine hervorragende Infrastruktur mit mehreren Kindergärten, einer Grundschule & einer privaten Schule, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, mehreren Ärzten und Zahnärzten. Das Krankenhaus in Simmerath ist in 20 Minuten Autofahrt zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Galerie



EG Diele



EG Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Bild 2



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Diele Sicht auf Küche



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Ankleidezimmer



EG Bad

Exposé - Galerie



EG Bad KI generiert



OG Büro 1

Exposé - Galerie



OG Büro 1 KI generiert



OG Gästezimmer

Exposé - Galerie



OG Büro 2



OG Gaubenzimmer

Exposé - Galerie



OG Gaubenzimmer KI generiert



OG Dusch-Bad

Exposé - Galerie



UG Gäste 1



UG Gäste 2

Exposé - Galerie

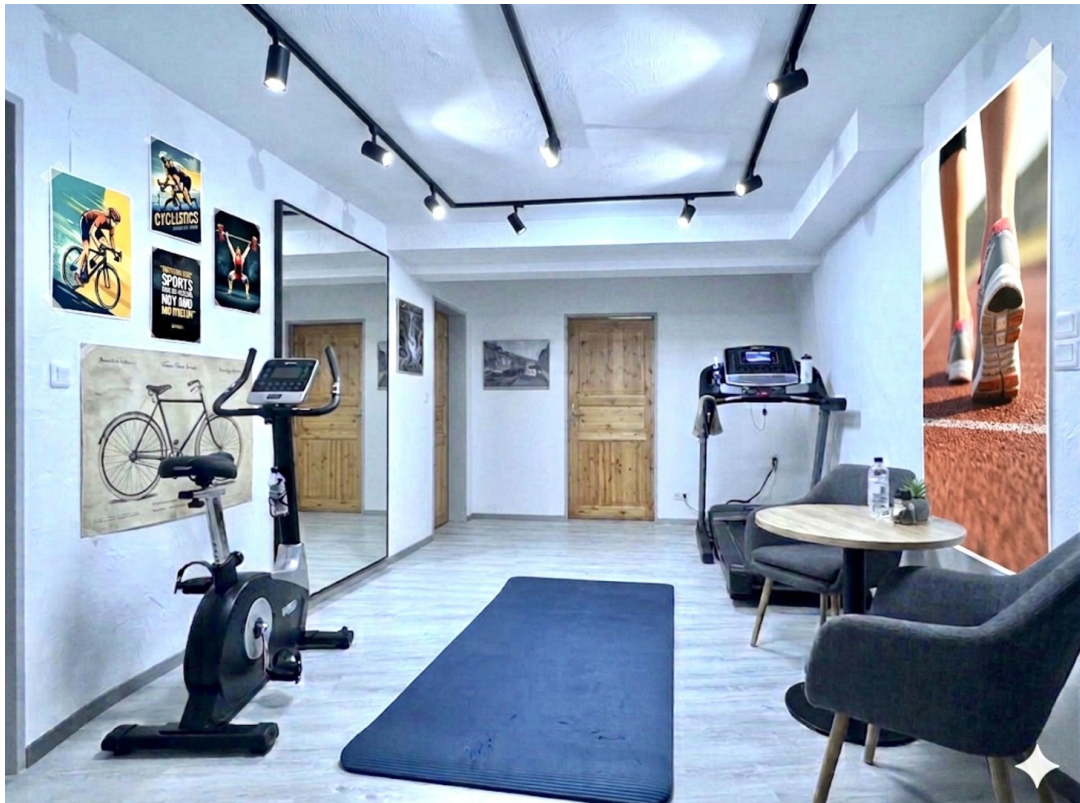


UG Gästezimmer



UG Flur

Exposé - Galerie



UG Flur Sportraum KI generiert



UG Duschbad

Exposé - Galerie

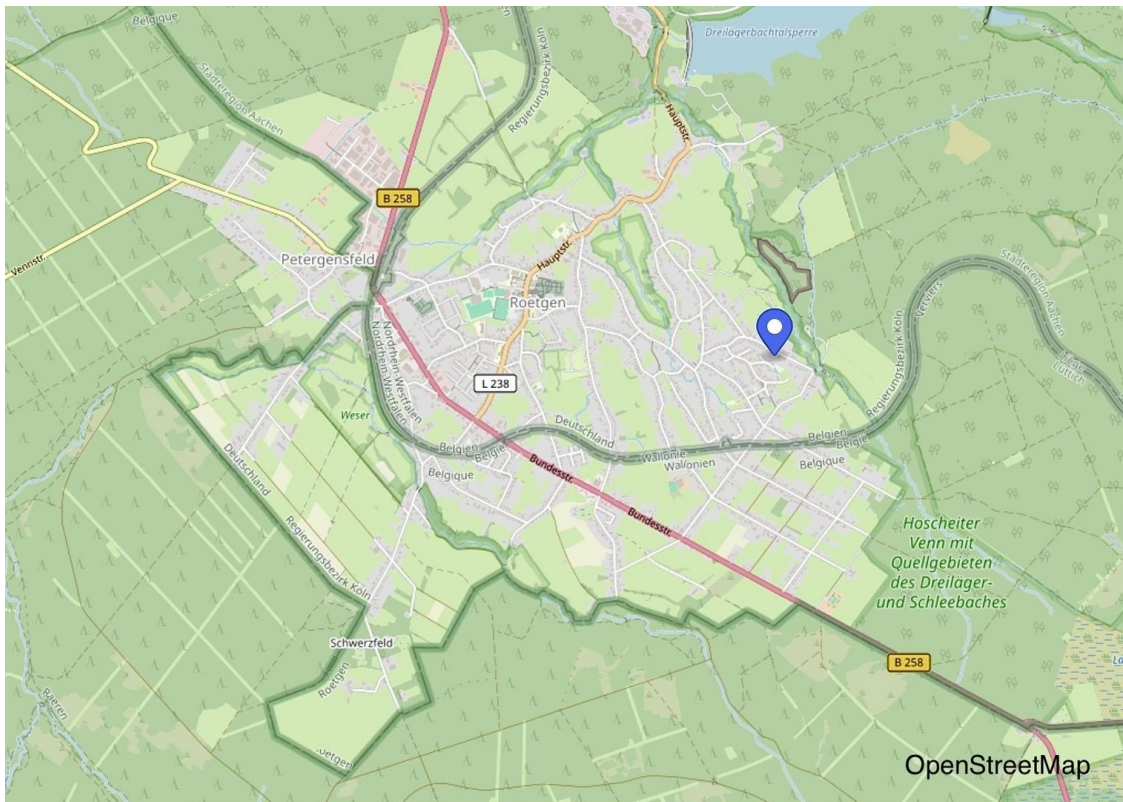


Abenddämmerung



Lage Übersicht

Exposé - Galerie



Lage in Roetgen

Hinweis Grundrisse & Exposé



Liebe Interessenten/-innen,

die Grundrisse unseres Hauses haben wir mit ergänzenden Informationen und Details in dem ausführlichen Exposé zusammengestellt, das wir Ihnen gerne auf Anfrage zusenden.

Bitte fordern Sie diese einfach per **Nachricht über die Kontaktfunktion** des Inserats an. 

Nach Erhalt Ihrer Anfrage senden wir Ihnen das Exposé umgehend als **PDF-Dokument** zu.

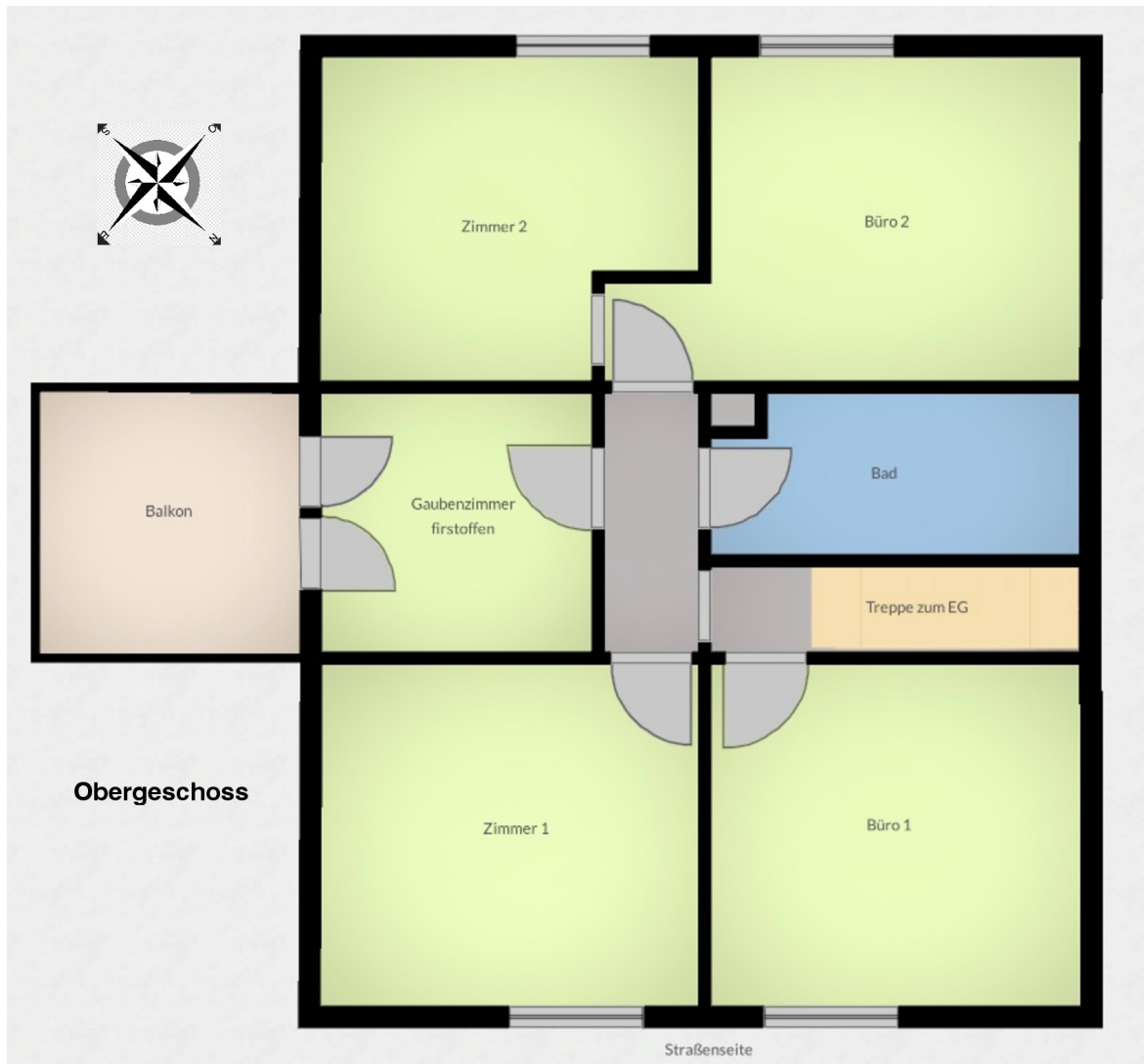
Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Exposé / Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Hier geht's zum Video



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

gerne stelle ich Ihnen ergänzend zum Inserat ein Video zur Verfügung, das Ihnen einen ersten Eindruck der Immobilie vermittelt.

Über den folgenden Link können Sie sich das Video aufrufen.

Zum Aufruf des Videos für die Immobilie in Roetgen, Schleebachstr. 34 b klicken Sie rechts auf die Schaltfläche



Klick hier

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Anschauen und hoffen, dass Sie sich ein lebendiges Bild von Ihrem möglichen neuen Zuhause machen können.

Bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung stehe wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Nutzen Sie dazu die Nachrichten-Funktion des Immobilienportals.

Viele Grüße aus Roetgen

Dietmar & Sybille Zwilling

