

# Exposé

Doppelhaushälfte in Roetgen

**Großzügige Doppelhaushälfte in schöner Lage am Waldrand**



Objekt-Nr. OM-425835

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **479.000 €**

Königsberger Straße 25b  
52159 Roetgen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	341,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 in Massivbauweise errichtet und seitdem kontinuierlich gepflegt. Das Haus besitzt vier zum Teil sehr großzügige Zimmer, Küche, Diele, zwei Bäder, Gäste-WC, Gaszentralheizung mit Brennwertofen, einen Dachboden, zwei Kellerräume, eine Tandemgarage, einen Balkon und eine große Terrasse. Hinter der Garage ist ein Geräteschuppen angebaut, um Gartengeräte etc. zu verstauen.

Zum Grundstück gehört ein kleiner Vorgarten sowie ein schön angelegter Garten hinter dem Gebäude.

Ein großes Waldstück schließt direkt an das Grundstück an und lädt zu Spaziergängen auf dem Eifelsteig ein, der sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks befindet. Bisweilen kann man Rehe am Waldrand beobachten oder den Specht bei seiner Arbeit zuhören.

## Ausstattung

Das Objekt besitzt eine gehobene Ausstattung und ist im EG im Eingangsbereich und in der Küche mit Fliesen und im Wohnbereich mit Laminat ausgestattet. Die Treppe, die in das 1. OG führt, ist mit schwarzem Marmor belegt. Das 1. OG selber ist größtenteils gefliest, lediglich das Schlafzimmer wurde 2019 mit Vinylplatten neu belegt. Der Keller und die Kellertreppe sind durchgehend gefliest.

Daneben verfügt das Objekt über folgende Ausstattung:

- neuwertiges Bad im Kellergeschoss (2017)
- großzügiges Bad im 1. OG mit Whirlpool-Badewanne
- Einbauküche mit großem Kühlschrank (2011)
- elektrische Rollläden in allen Räumen im EG
- Gasbrennwertheizung (2017)
- Anbindung an das Glasfasernetz (2020)
- drei Regentonnen mit insgesamt knapp 2.500 Litern Fassungsvermögen zur Bewässerung des Gartens

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Es werden die Einbauküche sowie die Decken- und Wandlampen mit verkauft.

Im Keller befindet sich ein großer, ausgebauter Raum mit Tageslicht, der als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Dieser Bereich zählt nicht zur genannten Wohnfläche!!!

Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Vereinbarung möglich!!!

## Lage

Die Immobilie liegt in Randlage des Ortes Rott. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Restaurant, Kindergarten etc. sind in Rott vorhanden. Der Waldkindergarten ist sogar nur 150 Meter entfernt. Die Grundschulkinder werden in Roetgen oder Zweifall beschult. Weiterführende Schulen befinden sich umliegend in Richtung Aachen, Monschau oder Stolberg. Der Ort Rott verfügt über ein vielfältiges, aktives Vereinsleben, weitere Freizeitmöglichkeiten bietet darüber hinaus der Hauptort Roetgen.

Für Naturliebhaber wird in Rott einiges geboten, da der komplette Ort von Wald umsäumt wird. Neben dem beliebten Eifelsteig finden sich noch etliche Wanderwege teilweise entlang des idyllischen Vichtbachs.

Der nächstliegende Bahnhof befindet sich derzeit in Aachen (20 km/25 Min.), Allerdings soll der schienengebundene Nahverkehr in Kürze ausgebaut werden, wodurch eine Anschlussstelle im Nachbarort Walheim (3 km / 5 Min.) entstehen würde, die die Region an das Schienennetz in Richtung Köln anbindet.

Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich in AC- Lichtenbusch (9 KM/10 Min.) oder AC-Brand (13 KM/15 Min.). Busanbindungen in Richtung Aachen, Roetgen und Stolberg sind vorhanden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	125,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückansicht

# Exposé - Galerie

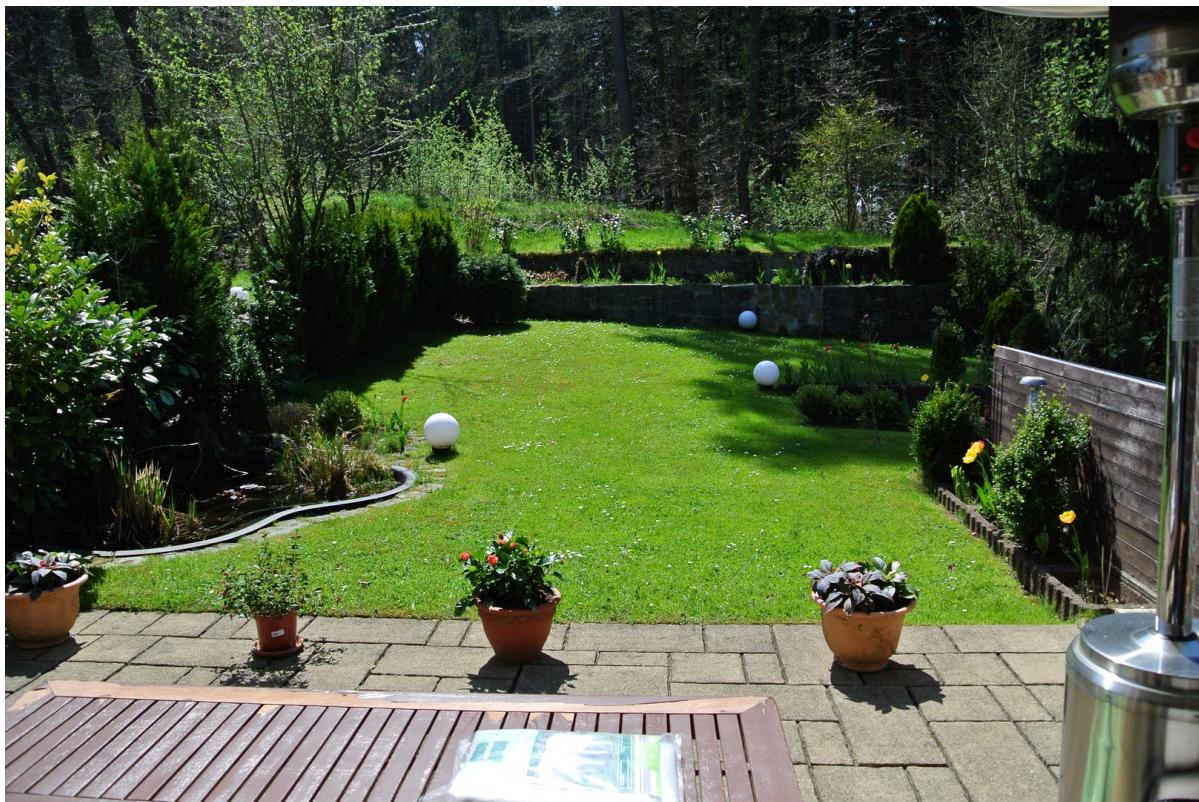


Bad 1. OG (1)



Bad 1. OG (2)

# Exposé - Galerie



Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Gästezimmer

# Exposé - Grundrisse

ANTRAG AUF ENTWÄSSERUNG!

## BAUANTRAG N PAR 68 Bau NRW VOM 01 JUN 2000

NEUBAU EINES DOPPEL- WOHNHAUSES  
MIT PKW-GARAGEN

FÜR DIE BAUHERRENSCHAFT  
**SCHMITZ & PARTNER**  
GRABENSTR. 3  
52249 ESCHWEILER

BAUSTELLE: 52152 ROETTGEN-ROTT  
KONIGSBERGER STR.

GEMARKUNG: ROTT

FLUR:

4

FLURSTÜCK: 564 / 565

## GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

DIE BAUHERRENSCHAFT

ESCHWEILER, den 24.07.2000



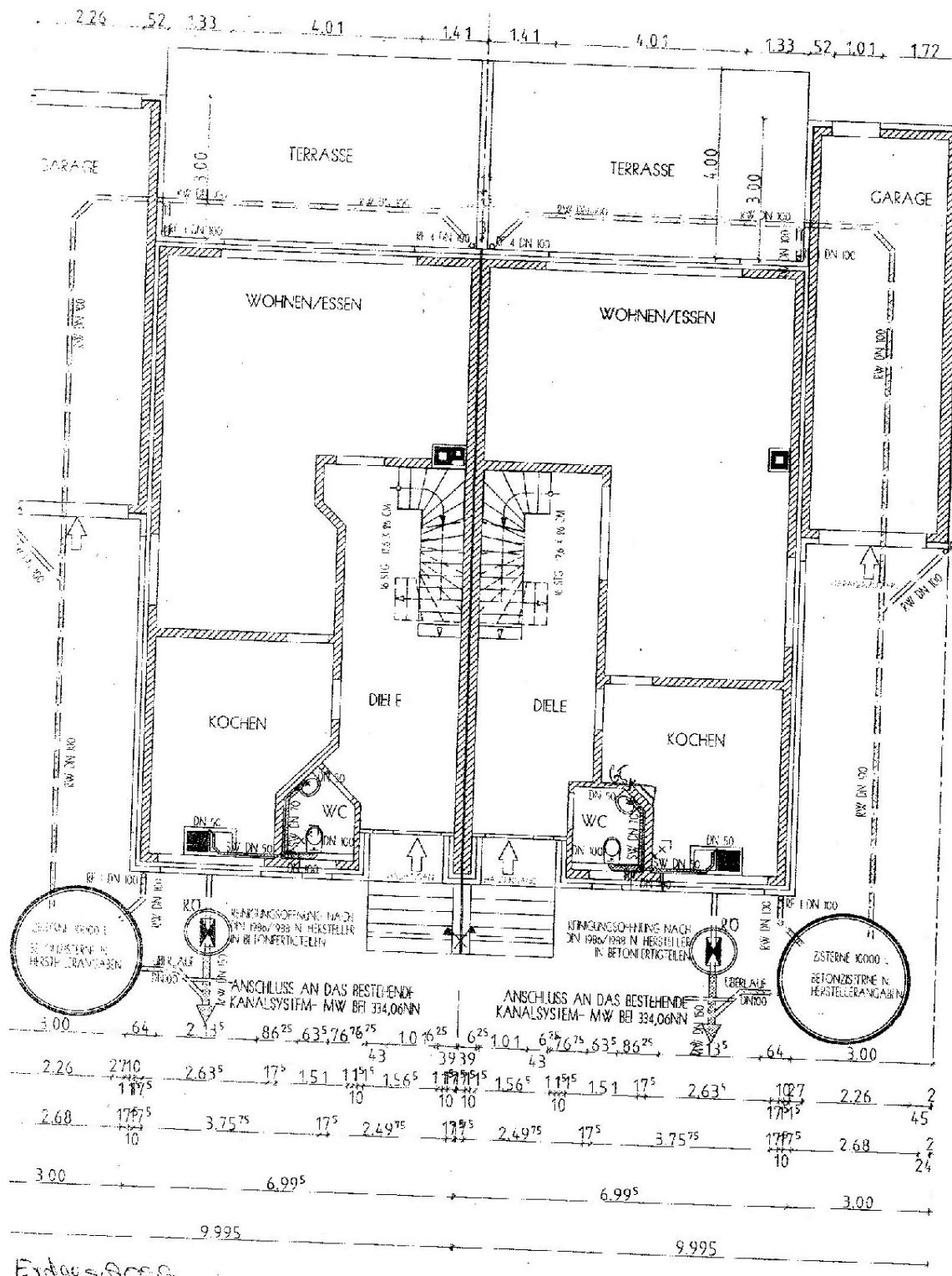
DER ARCHITEKT

EGON H. SCHNEIDERS  
ARCHITEKT AKNW 96530

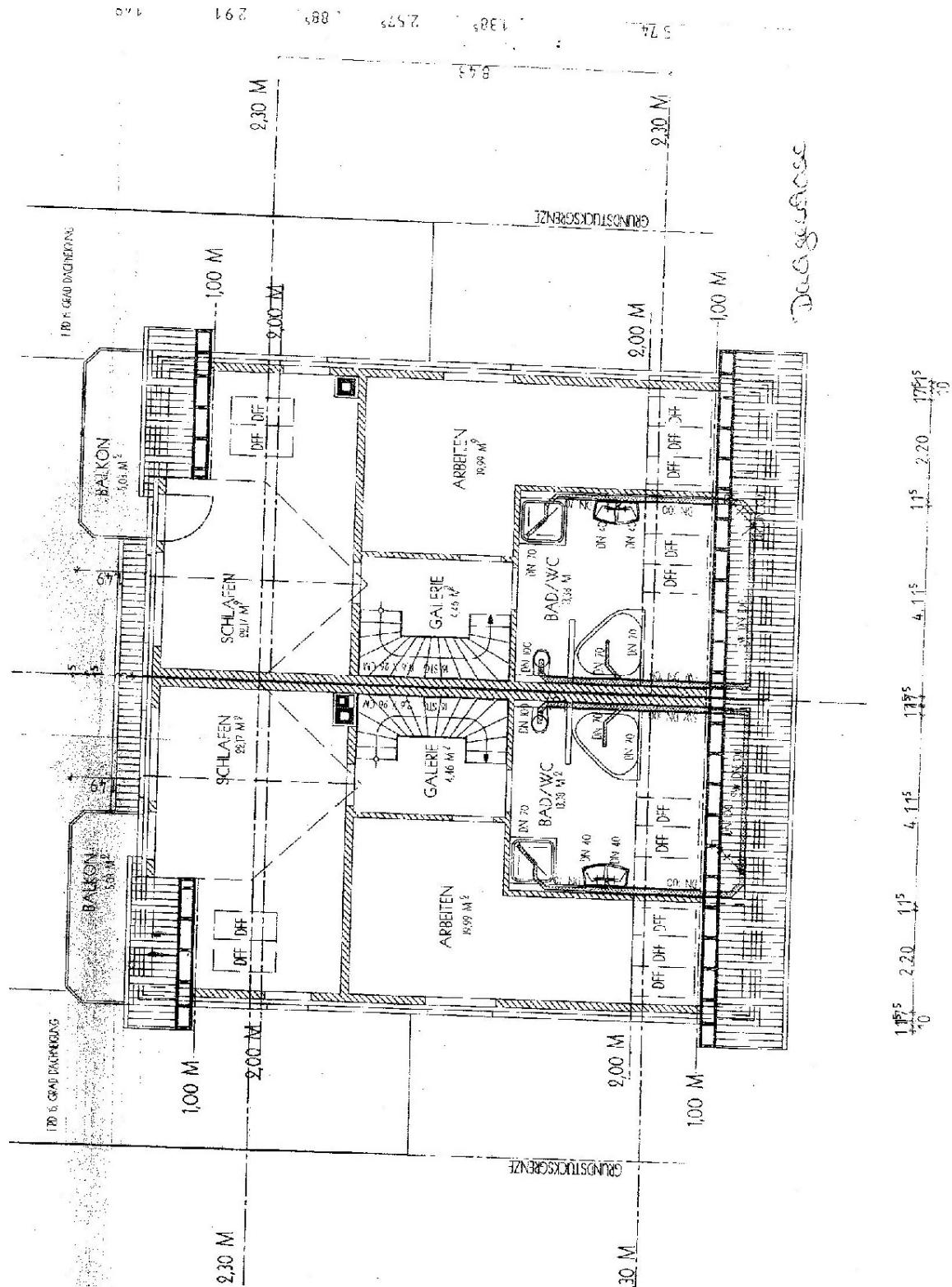
TEL. 02427-902269 02427-162 FAX 02427-369 MOBILFON 0179-9974693  
e-mail: schneiders@schneiders-architekt.de  
Internet: http://www.schneiders-architekt.de



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

