

# Exposé

## Einfamilienhaus in Roetgen-Rott

### Freistehendes Einfamilienhaus in Roetgen-Rott



Objekt-Nr. OM-450792

### Einfamilienhaus

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Grün

52159 Roetgen-Rott  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	911,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	353,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein wunderschönes, großzügiges freistehendes Einfamilienhaus am Waldrand in Deutsch-belgischem Grenzgebiet freut sich mit neuem Leben gefüllt zu werden. Der große Garten wurde liebevoll bepflanzt und verfügt trotzdem über eine große Freifläche, die nach den Bedürfnissen gestaltet werden kann. Angrenzend befindet sich der Sportplatz der Gemeinde.

## Ausstattung

Die fast ausschließlich angewendeten Holzdielen verleihen dem Heim Gemütlichkeit und Wärme. In den Bädern, im Eingangsbereich und im Keller wurden Fliesen verlegt.

Erdgeschoss:

Von dem großzügigen Eingangsbereich geht ein Treppenaufgang in das obere Geschoss und ein Treppenabgang in das Kellergeschoss.

Ein Gästezimmer/Büro angrenzend an ein Duschbad/Gäste-WC.

Eine Einbauküche mit angrenzendem Esszimmer welches einen wunderbaren Blick in den Garten bereithält.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, der einwandfrei funktioniert. Dies macht es gerade im Winter sehr behaglich.

Obergeschoss:

Von der beeindruckenden Galerie geht man in die 4 Schlafräume. Sie verfügt zudem über einen Balkon zur Straße hinaus. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein Bad en Suite mit Bidet und hat einen Balkon in den Garten hinaus. Ein Wannenbad und ein Abstellraum vervollständigen die oberen Räumlichkeiten. Der Speicher ist über eine Auszugstreppe erreichbar.

Keller-/Untergeschoss:

5 Räume stehen hier zur Verfügung. Eine Toilette und ein großer Party-/Hobbyraum bieten Platz für alle möglichen Anlässe.

Ein Abstellraum, der Heizraum und ein Außen-Treppenaufgang in den Garten ergänzen das Untergeschoss.

Die Dachflächen sind durch ihre Ausrichtung gut für Photovoltaik geeignet.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich im Ortsteil Rott. Dieser liegt 17 km von der Stadtmitte Aachens und 20 km vom Uniklinikum der RWTH Aachen entfernt. Die Flughäfen Düsseldorf und Köln/Bonn sind durch die gute Autobahn-Anbindung schnell zu erreichen.

Zugleich sind das schöne Eifel-Städtchen Monschau und der Rursee in kurzer Zeit erreichbar. Sie bieten neben den fantastischen Wanderwegen des Nationalpark Eifel ins hohe Venn einen hohen Erholungswert und liegen praktisch vor der Haustür. Wundervolle Unternehmungen können sofort an der Haustüre starten.

### **Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	132,27 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick in den Vorgarten

# Exposé - Galerie

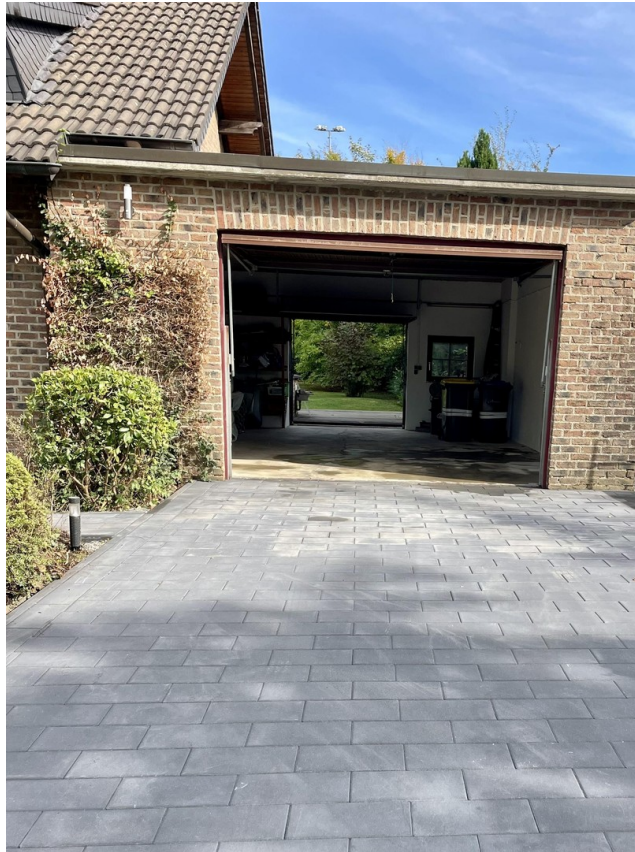


Blick in den Vorgarten



Weg zur Garage

# Exposé - Galerie



Garagenansicht



Rückansicht

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Garagenansicht Garten



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang ins OG



Duschbad EG

# Exposé - Galerie



Büro EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Esszimmer



Master-Schlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Bad Master-Schlafzimmer



Galerie

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Galerie

# Exposé - Galerie



Toilette UG



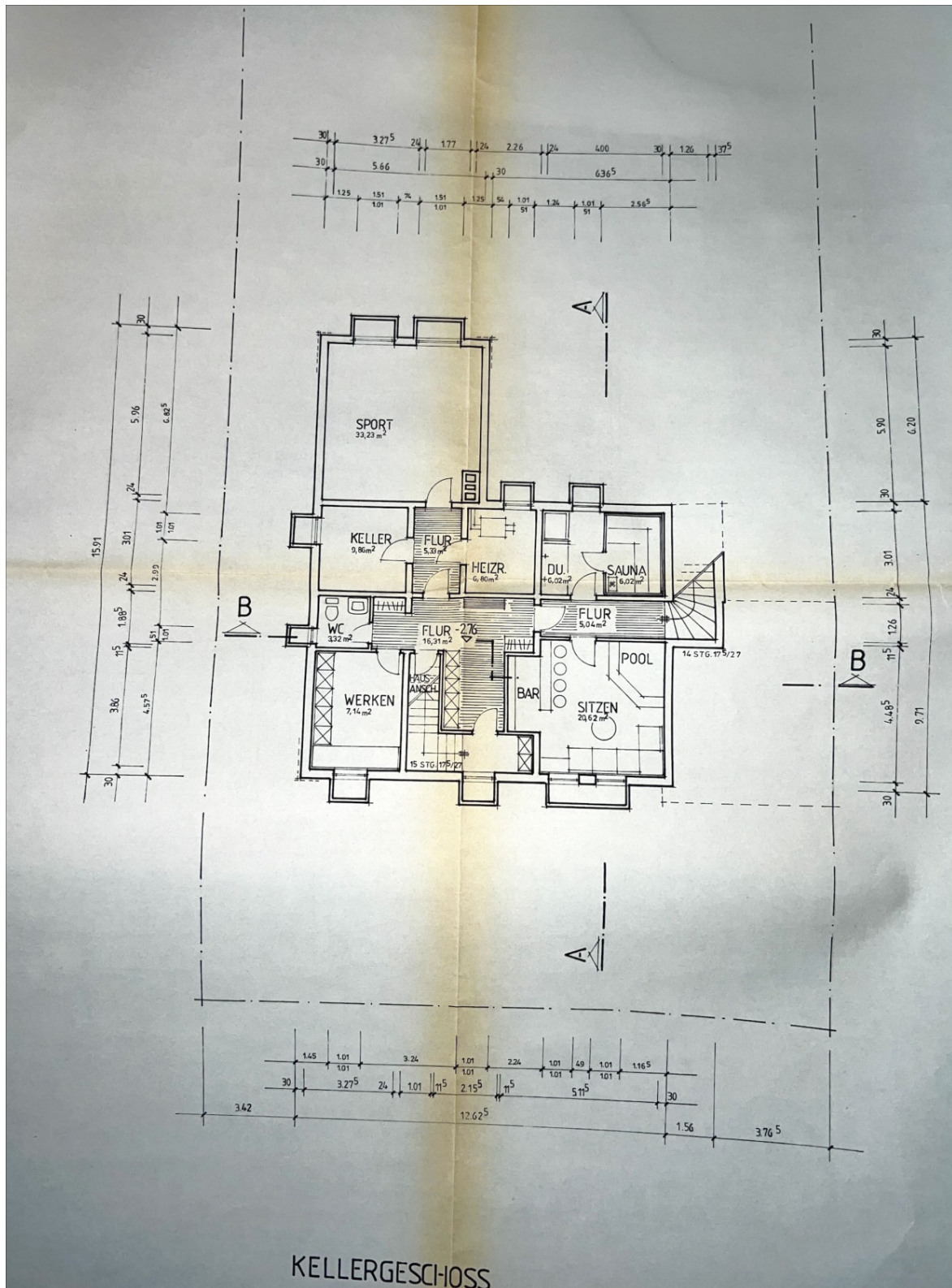
Partyraum

# Exposé - Galerie

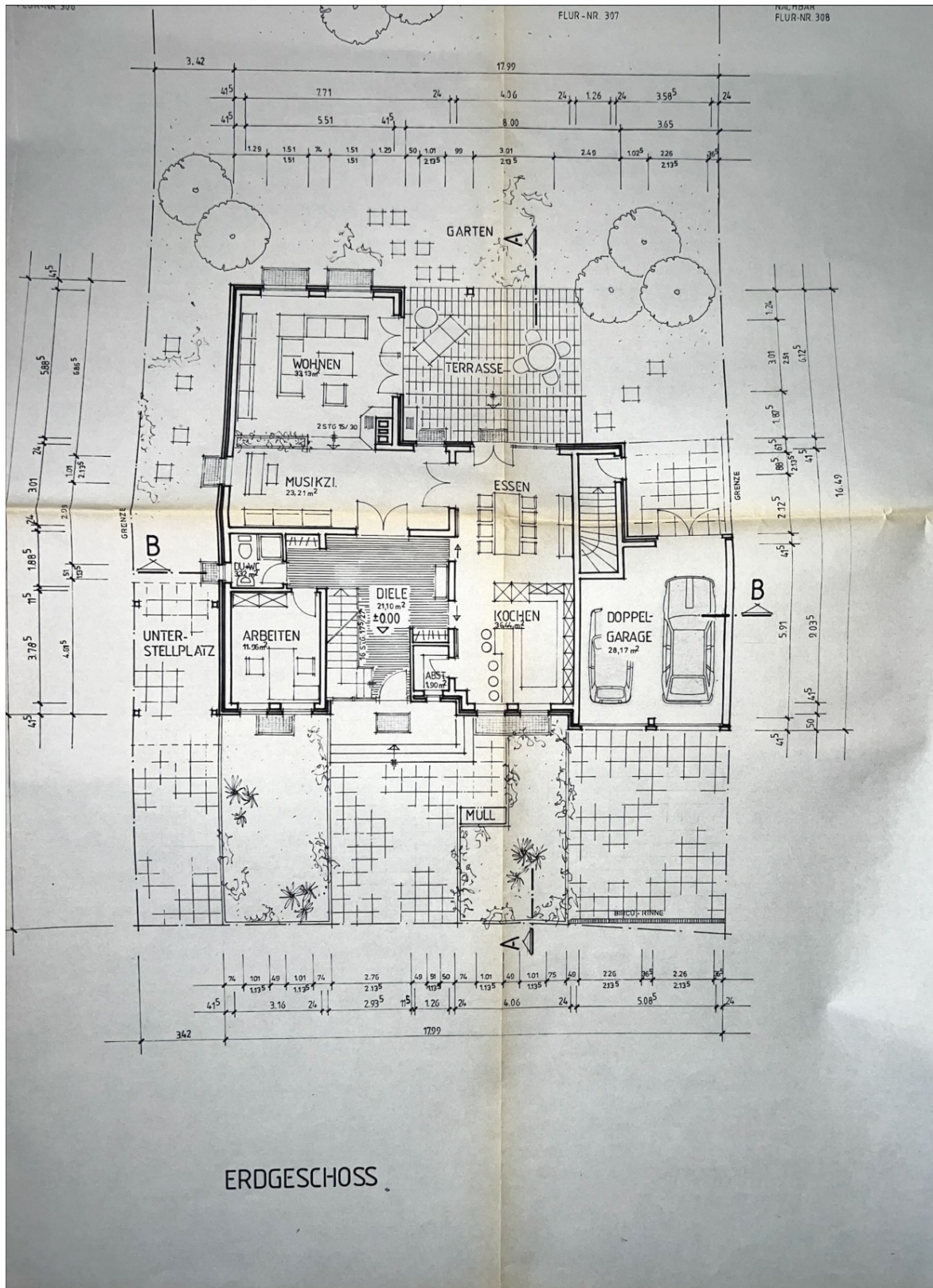


Fitnessraum

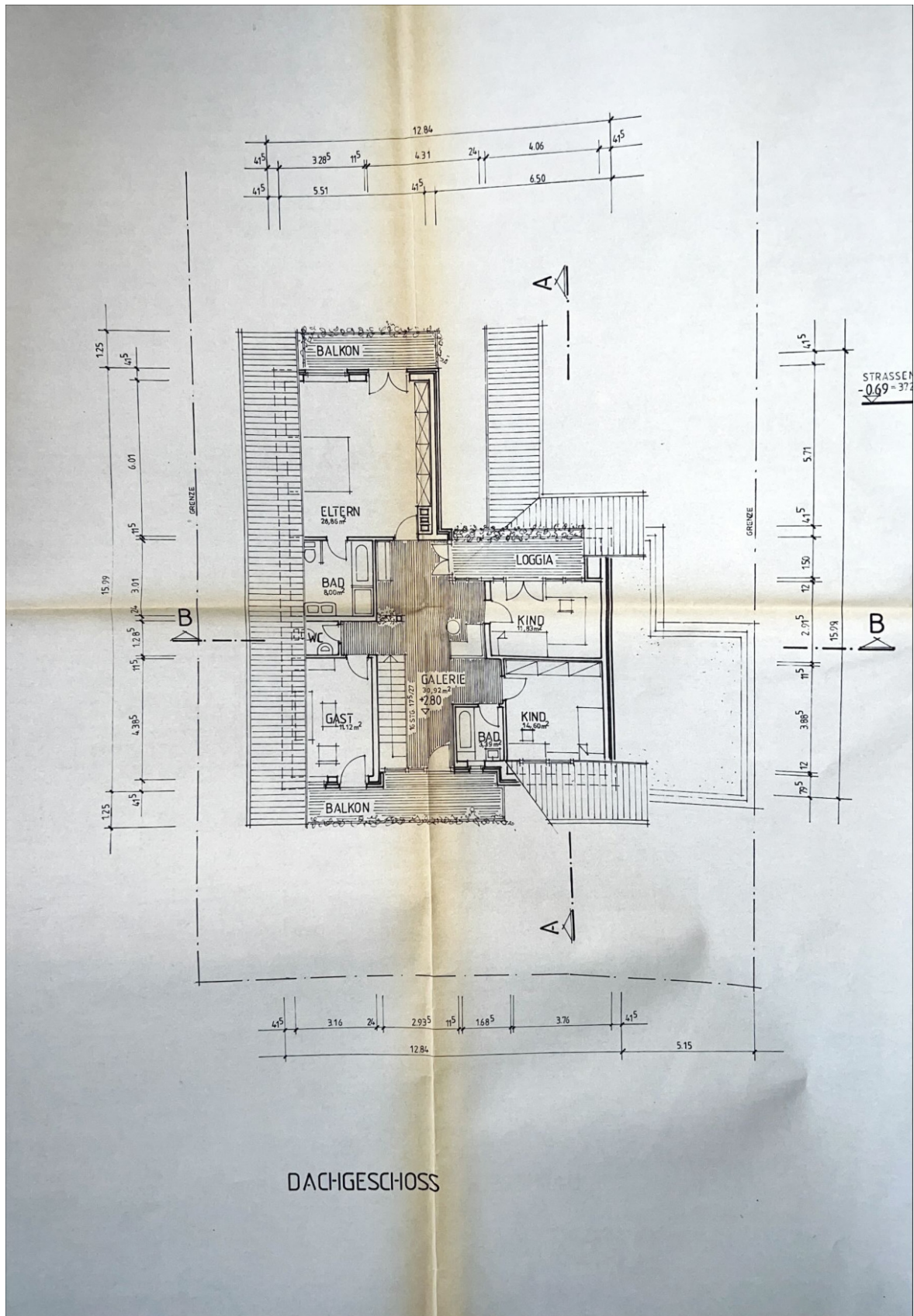
# Exposé - Grundrisse



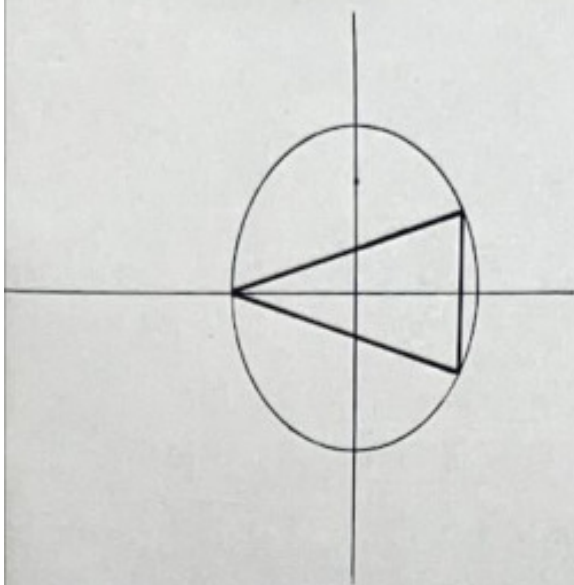
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

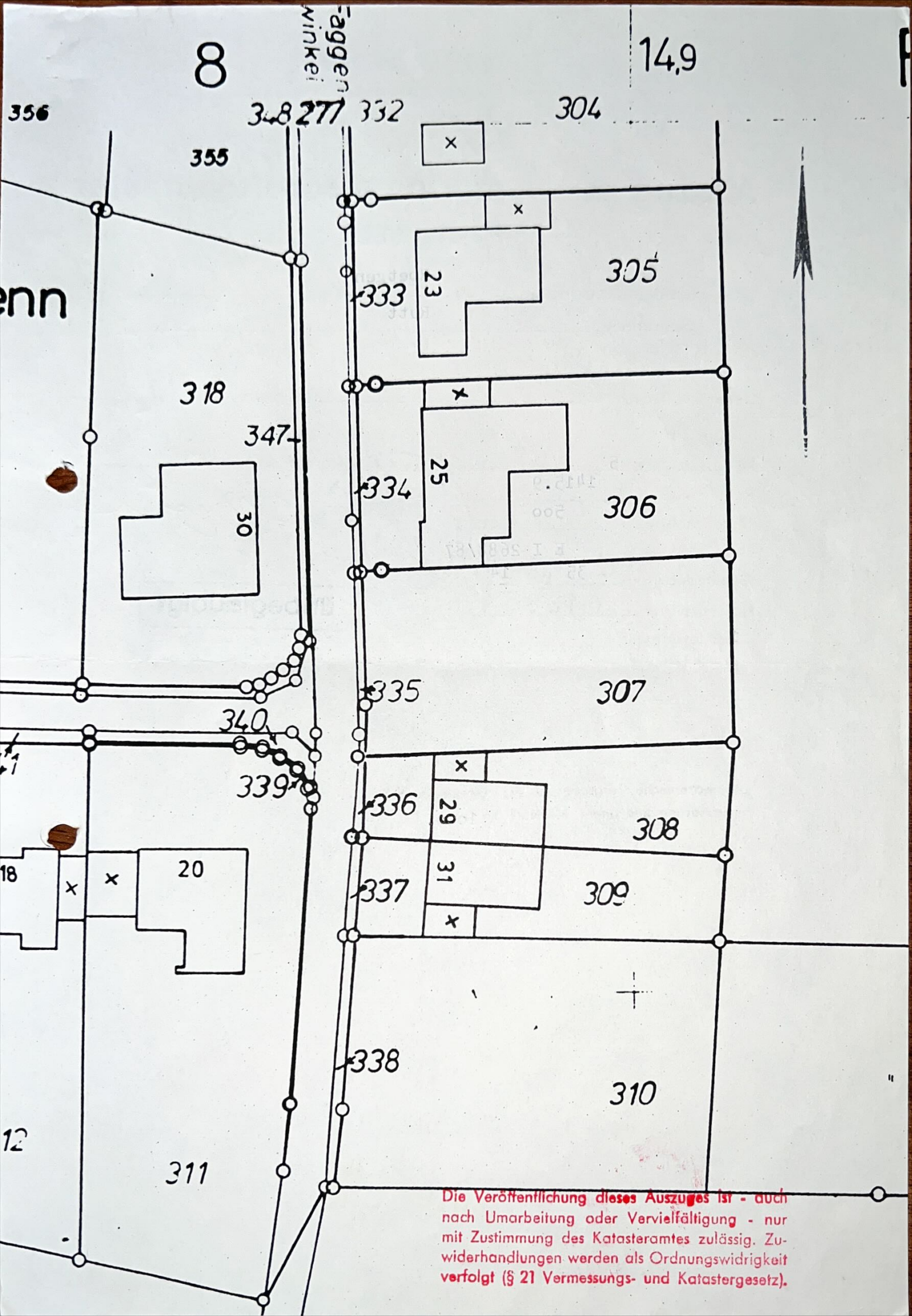


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Flurplan



8

Laggen  
Winkei

14,9

356

348277 332

304

355

x

enn

333

23

305

318

347

334

25

306

30

335

307

340

336

29

308

339

337

31

309

18

x

x

20

338

310

12

311

Die Veröffentlichung dieses Auszuges ist - auch nach Umarbeitung oder Vervielfältigung - nur mit Zustimmung des Katasteramtes zulässig. Zuwiderhandlungen werden als Ordnungswidrigkeit verfolgt (§ 21 Vermessungs- und Katastergesetz).

# KREIS AACHEN

DER OBERKREISDIREKTOR

A 62 - Kataster- u. Vermessungsamt

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -

Gemeindebezirk Roetgen  
Gemarkung Rott

Liegenschaftsbuch Nr. \_\_\_\_\_ Grundbuch \_\_\_\_\_

Flur 5  
Rahmenkarte 1415.9  
Ungef. Maßstab 1: 500  
Geschäftsbuch Nr. E I 2688/87  
Gebührenbetrag 35 DM 14 Dpf  
Kassenzeichen 612654

1. Ausfertigung



Ausgefertigt: Aachen, den 2. Juli 1987

Im Auftrage:

**unbeglaubigt**

Fotomechanische Vergrößerung der Katasterkarte.  
Vergrößerung aus ungef. Maßstab 1:1000.