

Exposé

Einfamilienhaus in Roetgen

Modernes Wohnen für Familien: Freistehendes Einfamilienhaus in Roetgen mit großzügigen Außenflächen



Objekt-Nr. **OM-463601**

Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

52159 Roetgen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	766,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	219,20 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem freistehenden Architektenhaus aus dem Jahr 2015, das sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Roetgen befindet. Strategisch gut gelegen und direkt an der Vennbahn (Wander- und Fahrradtrasse), bietet dieses wunderschöne Anwesen nicht nur einen modernen Wohnstil, sondern auch den direkten Zugang zur autofreien Natur. Hier vereinen sich Komfort und Naturnähe auf harmonische Weise und schaffen das perfekte Umfeld für Familien oder Paare, die das Besondere im Alltäglichen suchen.

Auf einem großzügigen Grundstück von 766 m² bietet diese moderne Immobilie eine beeindruckende Wohnfläche von 219,20m². Vom ersten Schritt an werden Sie von den vielen Vorzügen dieses Hauses begeistert sein, insbesondere von den großen Fensterflächen, die einen überbordenden Tageslichteinfall ermöglichen und eine freundliche, helle Atmosphäre schaffen. Die offene Raumgestaltung fördert nicht nur ein großzügiges Wohnen, sondern verbindet die verschiedenen Wohnbereiche auf harmonische Weise. Ob bei einem geselligen Abend mit Freunden oder einem entspannten Familientag – hier findet jeder seinen Platz.

Diese Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre Gestaltung, sondern auch durch modernste Technik: Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für eine effiziente Beheizung und Warmwasserbereitung. Der Kaminofen ergänzt die Wärme und bietet zusätzlichen Wohnkomfort in den kalten Monaten. Zudem profitieren Sie von SmartHome-Technologie, einer Wetterstation auf dem Dach, sowie einem Glasfaseranschluss, damit Sie immer bestens vernetzt sind.

Mit insgesamt fünf Zimmern und zwei Badezimmern verteilt sich die Wohnfläche über drei Ebenen, sodass jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort hat. Die barrierefreie Ausführung sowie vielfältige architektonische Besonderheiten machen das Wohnen hier besonders angenehm und zukunftssicher.

Der Außenbereich lässt ebenfalls keine Wünsche offen: Mehrere überdachte Terrassen – insgesamt etwa 80 m² – sowie eine separate Sonnenterrasse laden dazu ein, die Natur zu genießen und gemeinsame Stunden im Freien zu verbringen. Ein praktisches Gartenhaus, Hochbeete sowie Wasseranschlüsse erweitern die Nutzungsmöglichkeiten des Gartens, der über einen separaten Zugang erreichbar ist.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Torantrieben zur Verfügung. Diese hat einen direkten Zugang zum Haus sowie zu Ihrem Garten. Ein zusätzlicher Lagerraum oberhalb der Garage sorgt für Stauraum, während drei weitere Außenstellplätze für Besucher oder Familienmitglieder bereitstehen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem modernen Refugium, das nicht nur hervorragende Wohnqualität bietet, sondern auch die Möglichkeit, die autofreie Natur direkt vor der Haustür zu erkunden. Erleben Sie, was es bedeutet, in einem Zuhause zu leben, das sowohl Komfort als auch Stil bietet und dabei den Zugang zur Natur in perfekter Weise vereint. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich inspirieren von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus in Roetgen Ihnen zu bieten hat!

Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kaminofen im Wohnbereich
- Smart-Home-System
- Barrierefrei
- Glasfaseranschluss
- Große Fensterflächen mit hohem Tageslichteinfall
- Mehrere Terrassen- und überdachte Außenbereiche
- Separate Sonnenterrasse

- Gartenhaus
- Wasseranschlüsse im Außenbereich
- Separater Gartenzugang
- Doppelgarage mit elektrisch betriebenen Garagentoren
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus und in den Garten
- Zusätzlicher Lagerraum über der Garage mit Treppenzugang
- 3 Außenstellplätze
- Verklinkerte Fassade
- Fensterlüftung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Roetgen liegt am nördlichen Rand der Eifel und gehört zur Städteregion Aachen. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Grundversorgung und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Zahlreiche Wander- und Radwege, die Nähe zum Nationalpark Eifel sowie die Grenzlage zu Belgien machen den Standort insbesondere für Familien und Naturliebhaber attraktiv. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an Aachen und die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Bundesstraße B258 mit Anschluss an das überregionale Straßennetz. Die A44 in Richtung Aachen, Düsseldorf und Belgien ist in etwa 15 km erreichbar. Die A4 mit Verbindungen nach Köln und Aachen liegt rund 20 km entfernt. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Aachen, von dort bestehen regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen unter anderem nach Köln, Düsseldorf, Bonn und Brüssel.

Wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Entfernung:

Kindergarten ca. 500 m

Grund- und weiterführende Schulen ca. 750 m

Spielplatz ca. 100 m

Sportanlagen ca. 500 m

Restaurant ca. 150 m

Zahnarzt ca. 150 m

Arztpraxis ca. 700 m

Apotheke ca. 850 m

Supermarkt ca. 900 m

Weitere Einkaufsmöglichkeiten ca. 1.100 m

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen Einrichtungen, Gastronomie sowie Bildungs- und Freizeitangeboten kann als gut bezeichnet werden. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grünflächen und Waldgebiete einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt am Eifelsteig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Außenansicht vorne



Zufahrt

Exposé - Galerie



Ansicht Garten



Doppelgarage

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Ankleidezimmer OG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Maisonette-artige Ebene

Exposé - Galerie



Maisonette-artige Ebene



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Terrasse 1 mit Überdachung



Terrasse 2 mit elektr. Markise

Exposé - Galerie



Terrasse 3 im Garten



Terrasse 4 mit Dachüberstand

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie



Gartenhaus

Exposé - Grundrisse



EG



DG

Exposé - Grundrisse



OG