



# Exposé

Ein Highlight für Ihr Leben !

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und schönem Grundstück

Roetgen



Objektnummer	1011_2024
Objektart	freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Vermarktungsart	Verkauf
Bezugsfrei	Januar 2025
Baujahr	2006
Grundstücksfläche	ca. 2.335 m <sup>3</sup>
Wohnfläche	
Haupthaus	ca. 130 m <sup>2</sup>
Einliegerwohnung	ca. 46 m <sup>2</sup>
Zustand	gut, gepflegt
Merkmale	Massivbauweise Einliegerwohnung Keller 2 Vollgeschosse Rollläden im gesamten Haus und Einliegerwohnung doppelverglaste Kunststofffenster 2. Kaminzug
Heizung	Gasbrennwerttherme mit Warmwasseraufbereitung für das EG, restliche Versorgung über Durchlauferhitzer Fußbodenheizung
Garage / Stellplatz	1 / 2



## Raumaufteilung

### Haupthaus

#### Untergeschoss

Hausanschlussraum ca. 8 m<sup>2</sup>

#### Erdgeschoss

Diele ca. 10 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 12 m<sup>2</sup>

Duschbad ca. 4 m<sup>2</sup>

Küche, Essen, Wohnen ca. 40 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss

Diele ca. 8 m<sup>2</sup>

Schlafen 1 ca. 12 m<sup>2</sup>

Schlafen 2 ca. 12 m<sup>2</sup>

Bad ca. 7 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum ca. 4 m<sup>2</sup>

Schlafen 3 ca. 11 m<sup>2</sup>

Schlafen 4 ca. 11 m<sup>2</sup>

### Einliegerwohnung

#### Untergeschoss

Diele ca. 7 m<sup>2</sup>

Hauswirtschaftsraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Bad ca. 4 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 5 m<sup>2</sup>

Schlafen ca. 12 m<sup>2</sup>

Wohnen / Küche ca. 22 m<sup>2</sup>

Kaufpreis 525.000,00 Euro

Käuferprovision 2,38 % inklusive 19 % MwSt.

## Objekt

Dieses attraktive freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 2006 ist gut erhalten, verfügt zudem noch über eine kleine Einliegerwohnung und einem großen Garten mit hohem Freizeitwert, allseitig an andere Gärten anschließend und ist gelegen in Roetgen.

In massiver Bauweise errichtet ist dieses Objekt mit großzügiger Wohnfläche ausgestattet.

Im Eingangsbereich findet man zunächst einen kleinen Dielenbereich, welcher den Zugang in das, derzeit als Schlafzimmer genutzte, erste Zimmer, sowie in das erst 2020 renovierte Duschbad erlaubt. Ebenso findet man hier sowohl den Treppenaufgang in das Obergeschoss, wie auch den Treppenabgang in den Hausanschlussraum. Ebenfalls gelangt man am Ende der Diele in die offene Küche und das Wohn- Esszimmer mit Zugang auf die Terrasse und den großzügigen Garten.

Wie bereits erwähnt gelangt man von der Diele aus über eine Holzterrasse in das Obergeschoss. Dort befinden sich weitere 4 Zimmer. In einem der Kinderzimmer wurde eine hölzerne Empore eingebaut, die den Wohnraum erweitert und viel Freude bei Kindern hervorruft. Ebenfalls befindet sich in der oberen Etage ein modernes Duschbad und ein Hauswirtschaftsraum, der Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner bereitstellt.

Über einen separaten Eingang auf der linken Hausseite betritt man die kleine Einliegerwohnung. Über den Flurbereich gelangt man in den Wohn-/Küchenbereich, das Duschbad, den Hauswirtschaftsraum, den Abstellraum und das Schlafzimmer.

Auf der rechten Seite des Hauses befindet sich eine Garage mit Zugangstüre in den Garten.



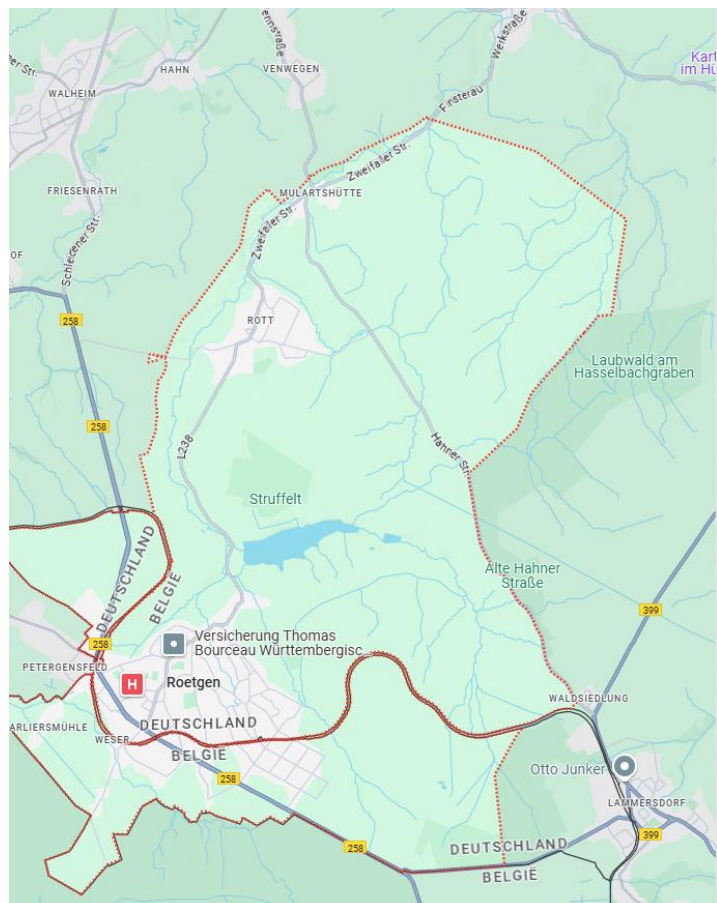
## Ausstattung, Zustand und Lage

Das Objekt befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand ohne Erkennbare Mängel. Die Fenster sind doppelt verglast und das gesamte Haus besitzt Rollläden. Modernisierungen wurden ebenfalls durchgeführt. Die Bäder wurden 2020 barrierefrei umgebaut.

Roetgen ist bekannt als „das Tor zur Eifel“ und liegt nur 17 Kilometer südlich der Stadt Aachen. In Roetgen erlebt man die Nähe zum Leben in der Natur und gleichzeitig die Nähe zur Großstadt Aachen. Roetgen eignet sich daher sehr gut für Naturliebhaber und für Pendler in die nahe gelegene Großstadt.

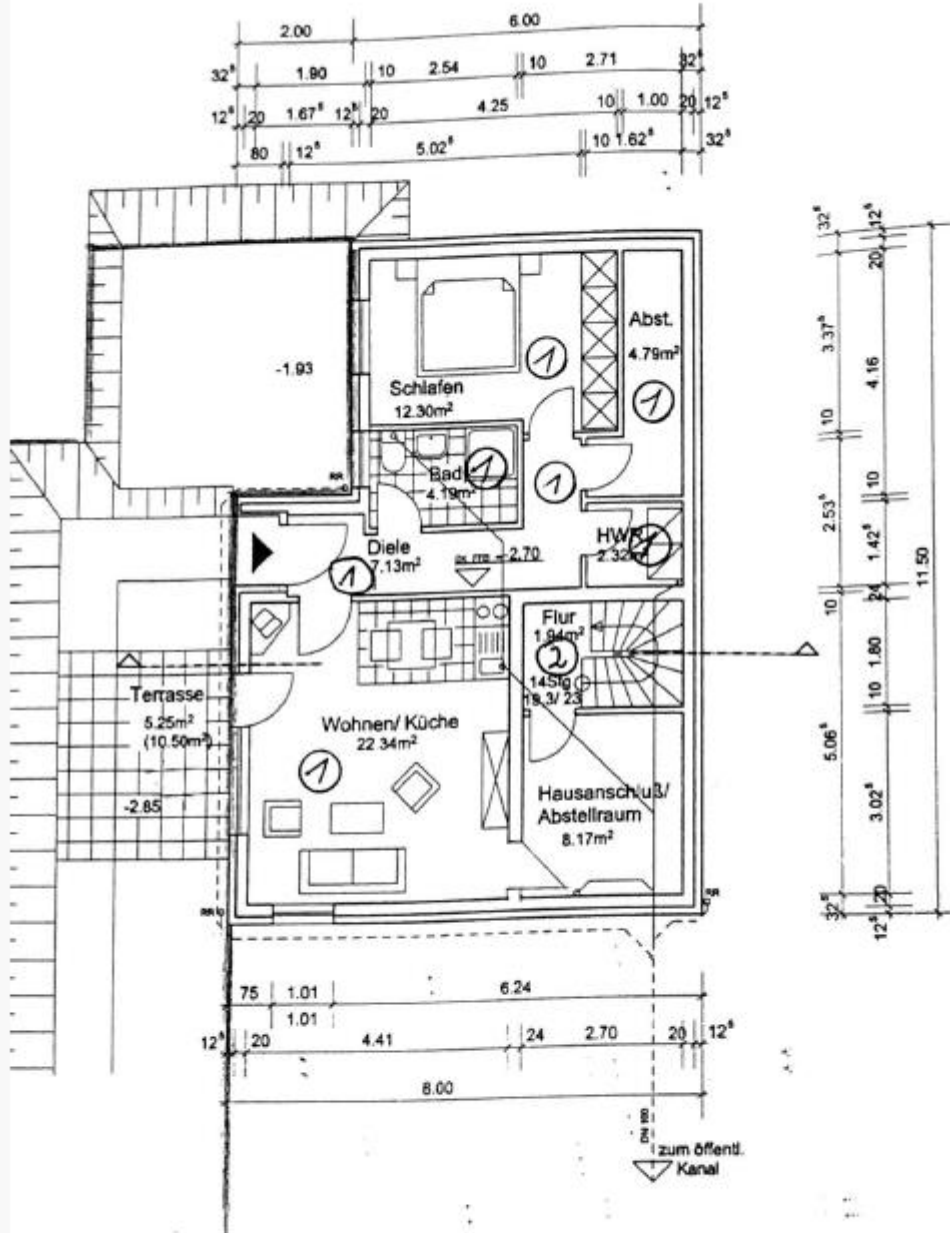
Roetgen bieten eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und besitzt auch eine Verbindung zur Autobahn A 44. Ebenfalls bietet der Busverkehr eine regelmäßige Anbindung nach Aachen und die umliegenden Orte.

Roetgen verfügt über zahlreiche Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Lebens sowie über medizinische und gesellschaftliche- soziale Einrichtungen. Hierzu gehören mehrere Kindergärten und auch eine Grundschule. Die weiterführenden Schulen sind in Aachen oder Monschau schnell erreichbar.



# Grundrisse

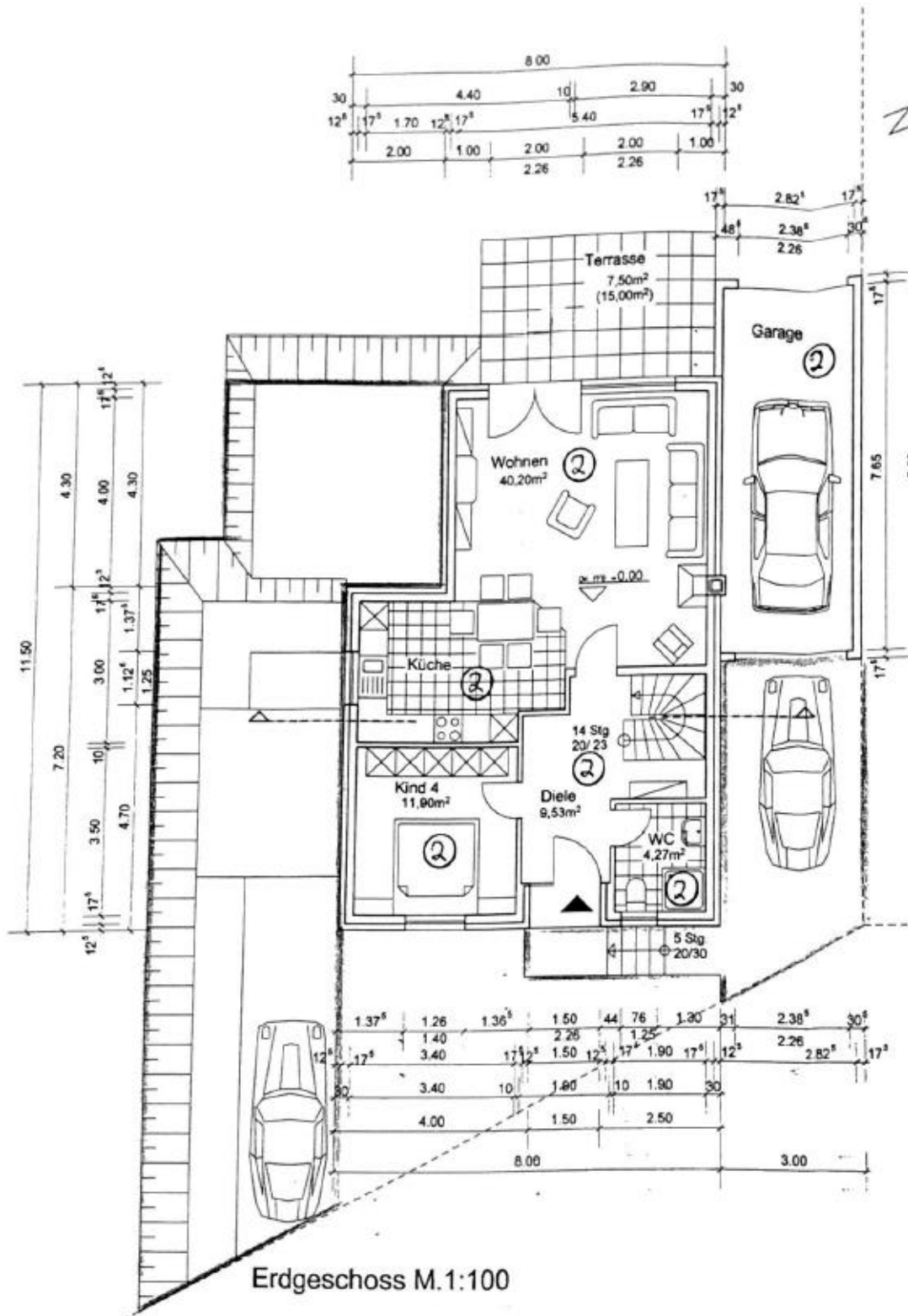
## Einliegerwohnung



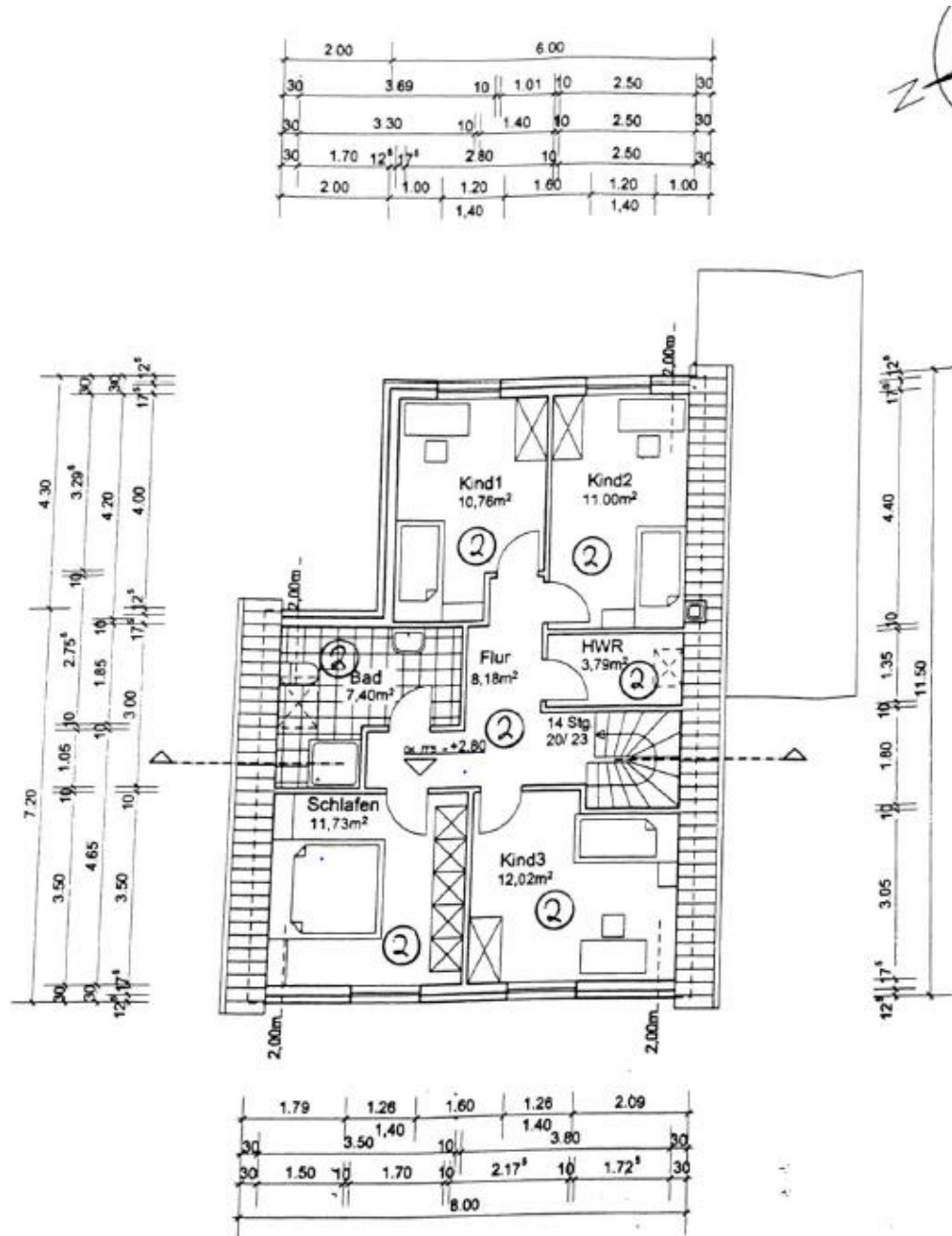
Untergeschoss M.1:100



# Erdgeschoss



## Obergeschoss

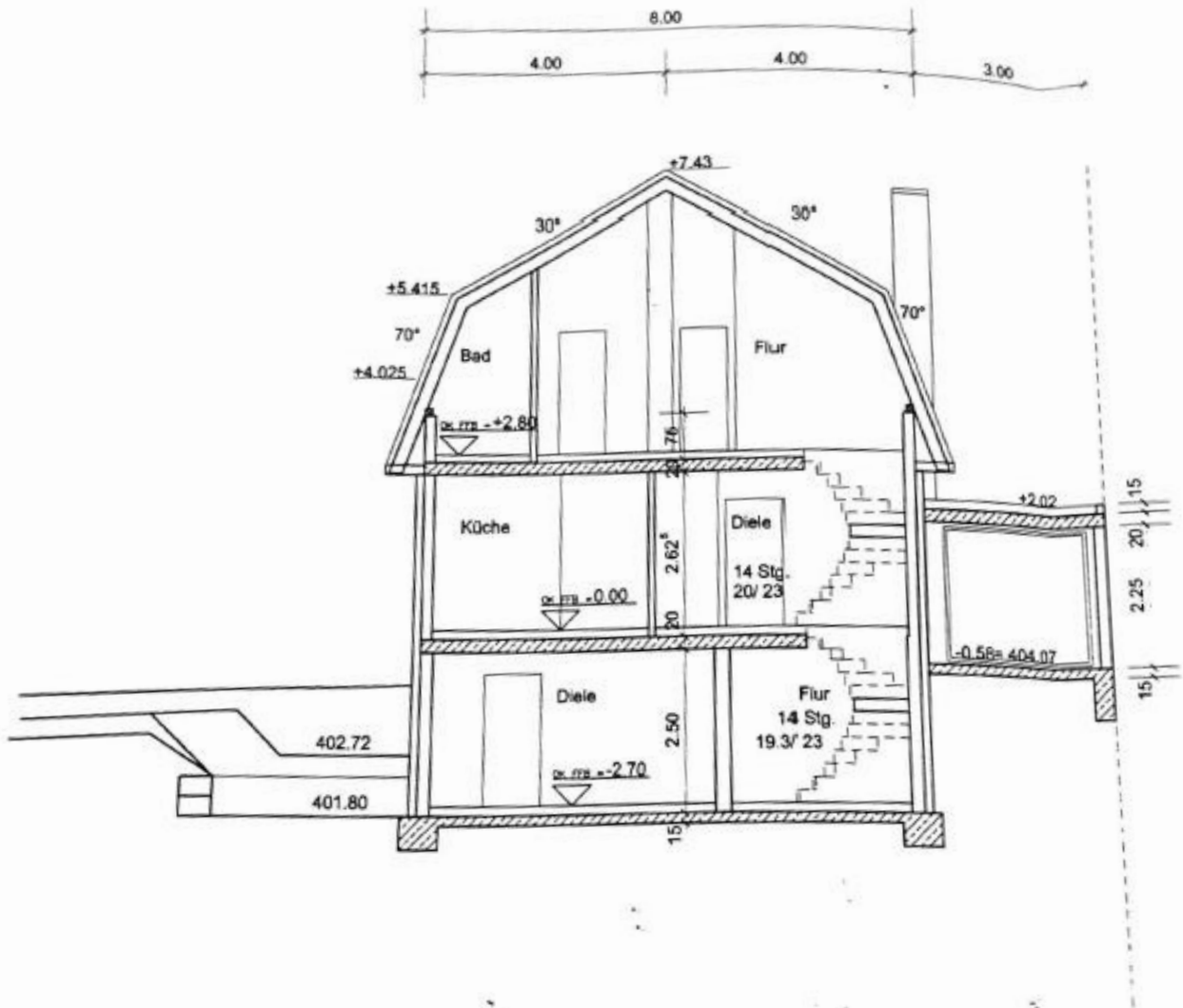


Obergeschoss M.1:100



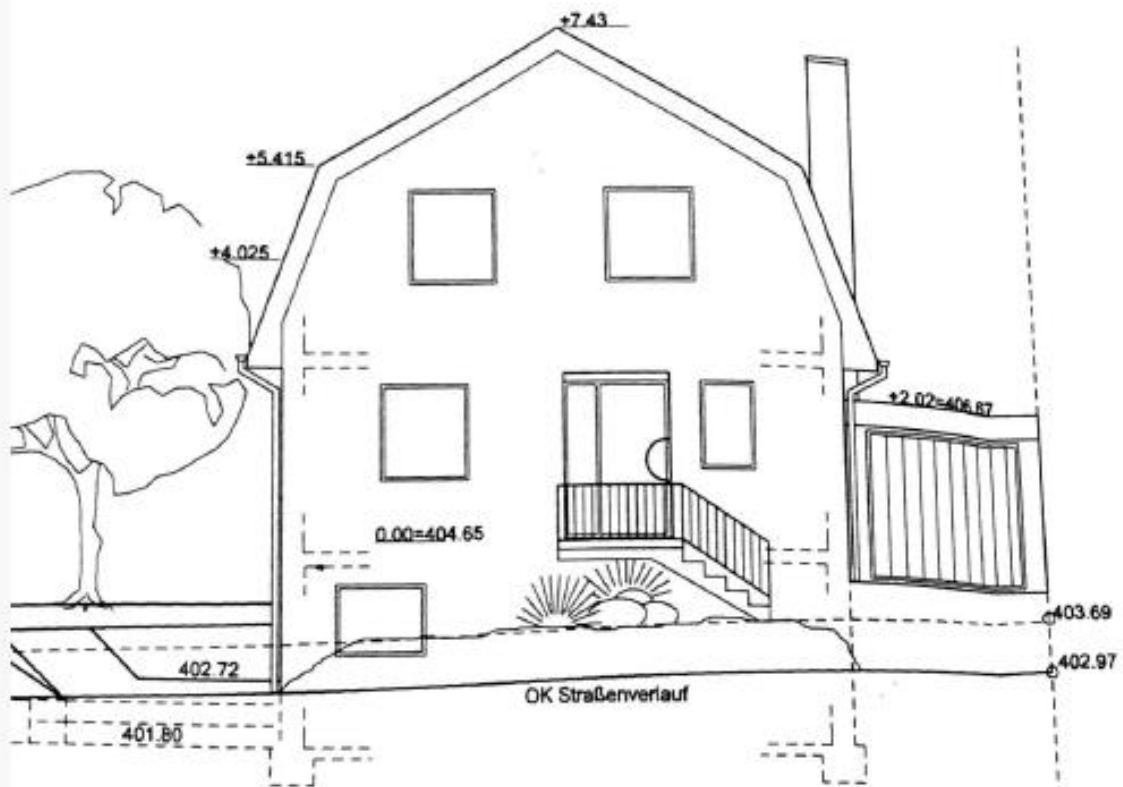


# Querschnitt



Schnitt M.1:100

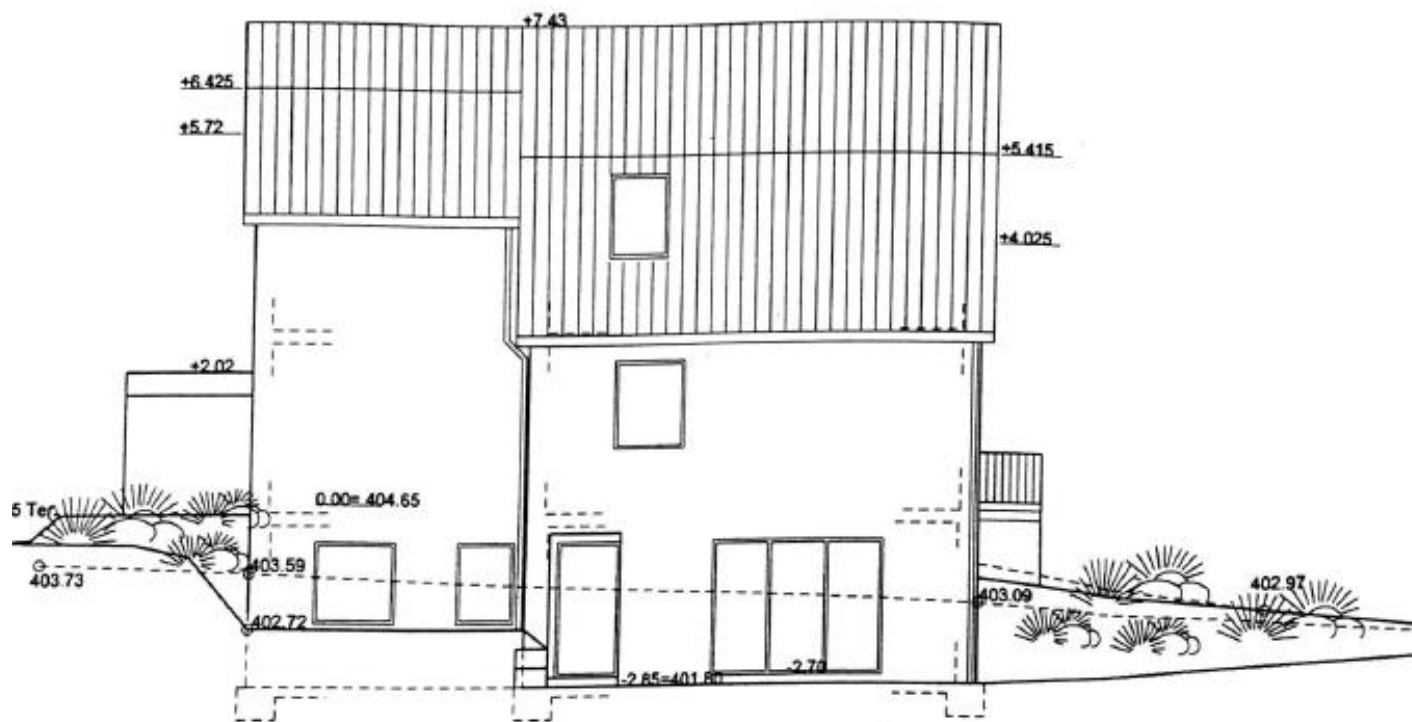
## Frontansicht



Vorderansicht M.1:100

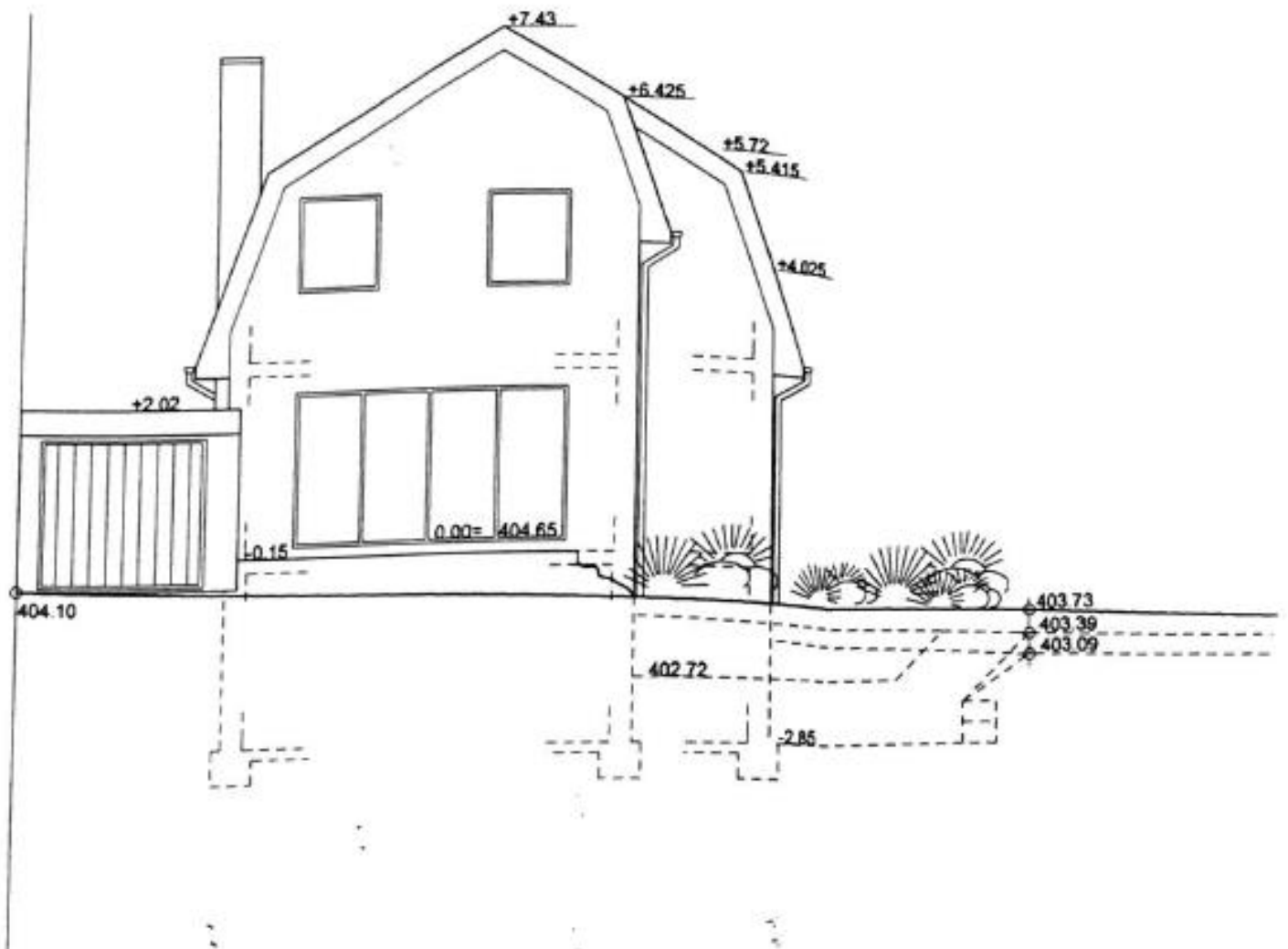


## Ansicht Seite / Eingang Einliegerwohnung



Seitenansicht M. 1:100

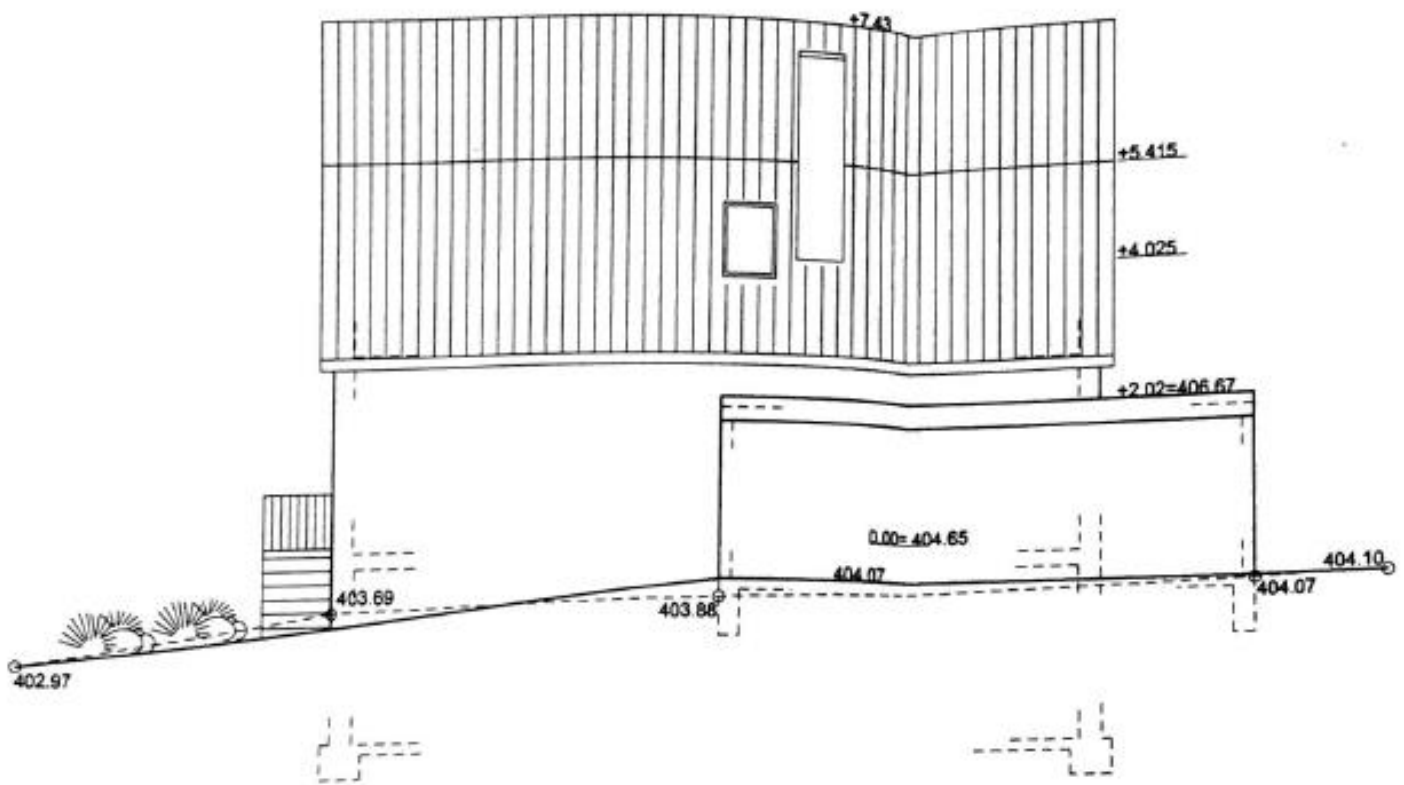
Ansicht aus dem Garten



Rückansicht M.1:100



## Seitenansicht mit Garage



Seitenansicht M.1:100

## Fotogalerie – weitere Fotos folgen nach Auszug der Eigentümer





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



## Wohnbereich im Erdgeschoss







Ihre Ziele im Mittelpunkt.

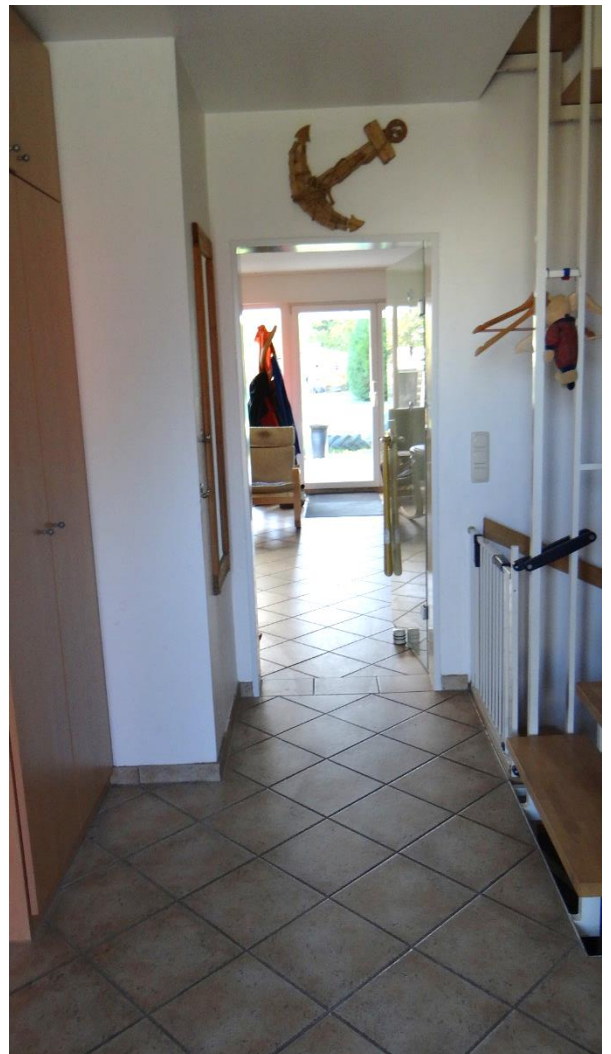
## Küche im Erdgeschoss



## Bad im Erdgeschoss



## Flurbereich Erdgeschoss





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Badezimmer im Obergeschoss



## Hauswirtschaftsraum



## Treppe Hausflur





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

## Zimmer 1 Obergeschoss



## Zimmer 2 Obergeschoss





Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Die aktuellen Eigentümer befinden sich im Auszug – weitere Fotos aus dem Haupthaus sowie Fotos der Eigentumswohnung werden folgen.



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

**Viel mehr als ein Makler !**

## HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes  
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780  
0171 147 50 84

Wurmbenden 14  
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081  
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

