



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-KA-74499

Once in a lifetime - Seltenheit in Roetgen mit unverbaute Aussicht!

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

989.000,00 €

1,785 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	243,0 m²
Grundstücksfläche	1.147,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	5,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1995
Zustand	Gepflegt
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.08.2035
Energiebedarf	115.9
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	30.09.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Willkommen im "Tor zur Eifel"!

Roetgen und seine Nachbarorte gehören mittlerweile zu den beliebtesten Wohngebieten der Städtereion Aachen. Dies liegt zum einen an der perfekten Erreichbarkeit der Städte Aachen, Monschau oder Eupen in jeweils rund 20 Fahrminuten, zum anderen ist der Natur- und Freizeitwert einmalig.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gesichert. In Roetgen beispielsweise befinden sich diverse große Lebensmittelketten, zahlreiche Restaurants und Cafés und Einzelhändler. Ärzte oder Apotheken sind ausreichend vorhanden. Die nächste Lebensmittelkette ist sowohl fußläufig, als auch mit dem Auto in wenigen Minuten von Ihrem Zuhause entfernt. Die nächste Bushaltestelle bringt Sie regelmäßig nach Aachen, Simmerath oder Monschau.

Durch mehrere Kindergärten, eine Gemeinschaftsgrundschule sowie eine private weiterführende Schule ist das Bildungsangebot in Roetgen sehr ausgeprägt. Das nahegelegene Monschau ergänzt das Bildungsangebot um eine Hauptschule, zwei Realschulen und ein weiteres Gymnasium.

Die Autobahnanschlüsse der A4 liegen nur ca. 15 Fahrminuten entfernt und führen Sie schnell zu weiter entfernten Zielen. Durch das gut ausgebaute Verkehrsnetz sind die belgischen Städte Lüttich, Antwerpen oder Brüssel auf direktem Wege zu erreichen.

Als Tor zur Eifel ist Roetgen der ideale Ausgangspunkt für Ihre Streifzüge durch eine vielfältige Region.

Erleben Sie eine intakte Natur inmitten herrlicher Wälder und ursprünglicher Hochmoorlandschaften wie z.B. das "Hohe Venn".

Das Freizeitangebot in Roetgen ist durch zahlreiche Sportvereine äußerst vielfältig. Am beliebten Rursee kommen Hobbysegler und Wanderbegeisterte auf ihre Kosten.

Zusammengefasst: Sie finden selten eine Lage, die so viele Facetten aufweist wie diese - wer einmal hier wohnt, möchte nie wieder weg!

Objektbeschreibung

Sie suchen das Besondere, ein Domizil der Extraklasse und ein Haus mit wahren Seltenheitswert? - diese außergewöhnliche Gelegenheit wartet auf Sie!

**Der erste Eindruck stimmt? Hier erhalten Sie vorab Einblick in die gesamte Immobilie:
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131984>**

Es ist schon schwierig genug, ein Eigenheim in Roetgen zu finden ... nun präsentiert sich Ihnen ein

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

echter "Sechser im Lotto" direkt in wunderschöner, unverbauter Alleinlage, auf der Schwerfelder Straße.

Schon das Erreichen Ihres Zuhauses über die von Natur und Bäumen umgebene Straße gleicht einer Fahrt in den Urlaub.

Mit mindestens 2 Stellplätzen in der Garage und 3 Stellplätzen auf der Auffahrt haben diverse PKWs / Wohnmobile / Anhänger etc. genügend Platz.

Ihr neues Zuhause empfängt Sie über einen hellen und geräumigen Eingangsbereich, der alle Bereiche des Hauses verbindet.

Der Eingangsbereich mündet geradeaus in den sehr geräumigen, offenen Wohnbereich mit hochwertigem Kachelofen. Einen Teil des Wohnbereichs bildet der Essbereich mit angrenzender, geschlossener Küche. Äußerst praktisch ist der sich anschließende Vorratsraum sowie der direkte Zugang in die Erdgeschoss-Garage.

Im linken Bereich des Erdgeschosses finden Sie zwei weitere Räume: aktuell genutzt als Büro und Hauptschlafzimmer. Ein modernes Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein Gäste-WC runden Ihr Erdgeschoss ab.

Ihr Obergeschoss präsentiert sich Ihnen mit drei weiteren großen Bereichen, einem Abstellraum und einem zusätzlichen Badezimmer.

Wie möchten Sie diese Etage nutzen? Kinderzimmer, Schlafzimmer oder als große Hobbyfläche - Sie entscheiden!

Die vollständige Unterkellerung des Hauses hält neben typischen Versorgungs- und Technikräumen einige Überraschungen bereit!

Beispielsweise der eigene Wellnessbereich mit Sauna, WC und großer Dusche wird Ihre Lebensqualität enorm erhöhen. Die große Einzelgarage auf Kellerebene erfüllt jeglichen Platzbedarf und bietet auch Platz für eine kleine Werkstatt.

Über Ihren Wohnbereich im Erdgeschoss betreten Sie Ihre großzügige Sonnenterrasse mit Blick über den Garten.

Die beispiellose Lage und insbesondere der Ausblick wird jedem Ihrer Freunde und Besucher im Gedächtnis bleiben.

Unverbaute Sicht in die Ferne auf angrenzende Pferdewiesen und Wald - ein Anblick, der dem Titel mehr als gerecht wird: Once in a lifetime!

Lassen Sie sich von dieser Rarität begeistern - wir sind es schon.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ihr neues Zuhause wurde als freistehendes Architektenhaus ursprünglich 1995 mit hohen Ansprüchen an Qualität und gehobener Ausstattung gebaut.

Seither wurde es von den derzeitigen Eigentümern liebevoll gepflegt und instand gehalten. Erst 2018 wurden am Haus umfassende Modernisierungen vorgenommen.

Freuen Sie sich unter anderem auf:

- eine erneuerte Kombi-Heizanlage mit Wärmepumpe und Warmwasseraufbereitung***
- Solarthermie auf dem Dach***
- ein hochwertiges Alarmsystem***
- vollständig sanierte Bäder***
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss***
- elektrische, hochsichere Stahl-Rollläden***

Die Böden Ihres Hauses sind eine Mischung aus ausgewählten Fliesen, Echtholzparkett und pflegeleichten Laminat- und Teppichböden.

Ihre Sanitärbereiche wurden mit pflegeleichten Großformat-Bodenfliesen ausgestattet. Jedes Badezimmer und Gäste-WC verfügt über ein Fenster.

Ihre gesamte Auffahrt sowie verschiedene Zuwegungen in Ihren Garten sind zeitlos gepflastert.

Für modernen Internetempfang ist gesorgt.

Sie möchten weitere Highlights kennenlernen - wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Bitte schauen Sie sich vor einer Anfrage nach einer Besichtigung zunächst durch Angabe Ihres vollständigen und richtigen Namens unseren virtuellen Rundgang an:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3131984>

Wir bitten um Verständnis dafür, dass wir aus Rücksicht auf die aktuellen Eigentümer erst einen Besichtigungstermin abstimmen, nachdem der virtuelle Rundgang angeschaut wurde.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben der Eigentümer. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

Kai Alihodzic (0800 646 0 646)

Immobilienkaufmann (IHK)

Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen

Theaterstraße 46

52062 Aachen

Wir freuen uns auf Sie!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

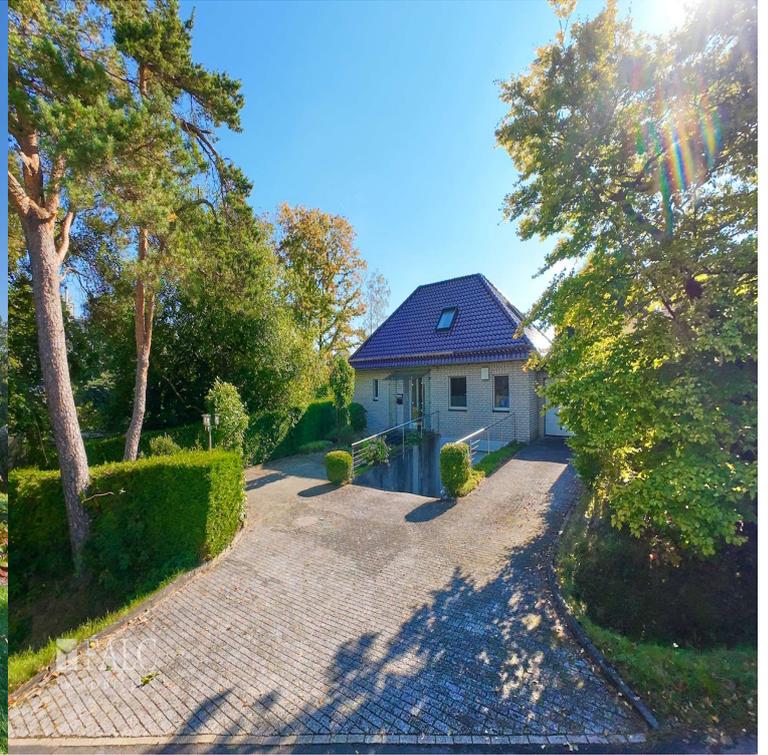
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)