

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR

Scout-ID: 168629537
Objekt-Nr.: Ro 67



Ihr Ansprechpartner:

Sieberichs FinanzConsulting
Herr Michael Sieberichs

E-Mail: michael@sieberichs-consulting.de

Mobil: +49 1573 0960533

Web: <http://www.Sieberichs-Consulting.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	2.382,00 m ²
Nutzfläche ca.:	120,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1982
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	151,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1982
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	3

Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % incl. MwSt. vom Kaufpreis, verdient und fällig mit notarieller Beurkundung des Kaufvertrages für dieses Objekt. Der Makler hat mit dem Verkäufer eine Provisionsvereinbarung in gleicher Höhe getroffen.

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Architektenhaus aus dem Jahr 1982 lässt keine Wünsche offen. In einer außergewöhnlichen Lage von Roetgen - im Ortsteil Chaliersmühle und unmittelbarer Nähe zum Wald - befindet sich dieses Traumhaus.

Die besondere Lage der Immobilie bietet Ihnen alle Möglichkeiten und lässt keine Wünsche offen! Diese ganz besondere Liegenschaft ermöglicht beste Voraussetzungen für Paare und Familien, die ein Zuhause mit viel Platz, Lebensqualität und Ruhe suchen. Darüber hinaus vereint diese hochwertige Immobilie stilvolle Architektur, erstklassige Ausstattung und ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Großzügige Wohnflächen, lichtdurchflutete Räume und ein exklusives Ambiente schaffen ein Wohngefühl auf hohem Niveau. Das harmonische Zusammenspiel von modernem Komfort, bester Technik und naturnahem Wohnen macht dieses Anwesen zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer. Der perfekte Rückzugsort für Menschen, die Exklusivität, Ruhe und Lebensqualität in besonderer Lage schätzen.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand und ermöglicht gleichzeitig Raum für individuelle Anpassungen, um persönliche Wohnträume zu verwirklichen.

Diese einmalige Immobilienlösung in Bestlage von Roetgen ist mehr als nur ein Haus, es ist ein Ort zum Wohlfühlen, zum Abschalten vom Alltag und das perfekte Zuhause. Der parkähnliche und liebevoll angelegte sowie stetig gepflegte Garten verfügt über eine Pracht an Blumen und alten Obstbaumbeständen – ein Paradies für Gartenliebhaber – und alles schon fertig!

Profitieren Sie von dieser einmaligen Möglichkeit und überzeugen Sie sich selbst von diesem Juwel in der idyllischen Eifelregion.

Diese repräsentative Immobilie auf einem 2.382 m² großen Grundstück vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau. Auf rund 240 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen ca. 140 m² hochwertig nutzbarer Fläche im Kellerbereich erwartet Sie ein Zuhause, das anspruchsvollen Wohnkomfort mit einer außergewöhnlichen Architektur verbindet.

Bereits die elegante Eingangssituation vermittelt ein Gefühl von Weite und Exklusivität. Der großzügig gestaltete Flurbereich mit zentralem Treppenhaus bildet ein stilvolles Entrée. Im Erdgeschoss ergänzen ein flexibel nutzbares Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein großzügiges Schlafzimmer, ebenfalls mit direktem Badzugang das durchdachte Raumkonzept. Von diesem Schlafzimmer ist ein unmittelbarer Zugang zum großen Terrassenbereich möglich. Weitläufige Fenster lassen das Haus lichtdurchfluten.

Den Mittelpunkt des Architektenhauses bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit offener imposanter Galerie. Die außergewöhnliche Raumhöhe, die lichtdurchflutete

Architektur und die harmonische Verbindung der Ebenen schaffen ein Ambiente von besonderer Eleganz und Großzügigkeit. Ein weiteres Highlight ist der Kaminofen im Wohnzimmer, der für eine wohlige Wärme und gemütlichen Wohnkomfort in den kalten Jahreszeiten sorgt. Ebenso energieeffizient ist dieser Ofen aber zusätzlich auch. Der Ofen beheizt zusätzlich über eine „Wassertasche“ den modernen Pufferspeicher im Kellerbereich. Eine aufwendige, aber hocheffiziente Technik die hier verbaut wurde.

Vom Wohnzimmer aus eröffnet sich der Zugang zur weitläufigen Sonnenterrasse und in den parkähnlich angelegten Garten. Dieses private Refugium bietet Ihnen höchsten Erholungswert. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einer offen gestalteten und hochmodernen Exklusivküche mit deckenhohen Schränken. Das gesamte Erdgeschoss ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ausstattung:

Im Obergeschoss setzt sich das exklusive Wohngefühl fort. Insgesamt drei großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsbereiche. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon, das zweite über eine zusätzliche Küche und eignet sich ideal als separater Wohnbereich für Familienmitglieder, Gäste oder im Falle einer Pflegesituation. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne steht ebenfalls auf dieser Etage zur Verfügung. Die großzügige Galerie eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Beispielsweise kann durch eine teilweise Abtrennung problemlos ein weiteres Zimmer mit vorhandenem Balkon und Blick ins Grüne geschaffen werden.

Die perfekte Raumaufteilung macht die Immobilie besonders attraktiv für anspruchsvolle Familien und Paare, aber ermöglicht ebenfalls intelligente Mehrgenerationenkonzepte oder individuelle Wohnformen, bei denen Großzügigkeit und Privatsphäre gleichermaßen gefragt sind.

Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Untergeschoss. Hier wurde ein großzügiger Wellness- und Freizeitbereich geschaffen, der Entspannung und Fitness auf komfortable Weise miteinander verbindet. Eine Sauna, Dusche, Massagebank sowie ein Fitnessbereich bieten beste Voraussetzungen für Ihre persönliche Auszeit. Ergänzt wird diese Ebene durch einen großzügigen Hobby- bzw. Schlafräum, eine Werkstatt, eine Waschküche, einen Technikraum und einen Vorratsraum mit großem Kühlhaus! Der gesamte Kellerbereich wurde zudem mit einem neuen Bodenbelag ausgestattet und präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, hochwertigen Zustand!

Das Außenareal unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Der liebevoll angelegte Garten erinnert mit seinen großzügigen Flächen und seiner gewachsenen Struktur an eine private Parkanlage und bietet ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität. Die großzügige Terrasse lädt zu stilvollen Sommerabenden und repräsentativen Empfängen im Freien ein. Auch in praktischer Hinsicht erfüllt das Anwesen höchste Ansprüche. Eine Doppelgarage direkt am Haus sowie eine

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR

zusätzliche, außergewöhnlich große Einzelgarage im hinteren Grundstücksbereich mit separater Zufahrtsmöglichkeit bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Fahrzeuge, Sammlerstücke, Hobbys oder zusätzlichen Stauraum.

Die hochwertige Ölheizung wird energetisch mit dem Holzofen im Wohnzimmer, einer Photovoltaikanlage sowie einem Regenwasserspeicher ergänzt. Die Ausstattungen verbinden exklusives Wohnen mit zukunftsorientierter Energieeffizienz.

Die besonderen Merkmale dieser exklusiven Immobilie für Sie zusammengefasst:

- Repräsentative Wohnimmobilie mit außergewöhnlicher Architektur
- Ca. 240 m² Wohnfläche
- Ca. 140 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss
- Bis zu 6 Schlaf- bzw. Wohnräume realisierbar
- Offener Wohn- und Essbereich mit eindrucksvoller Galerie
- 3-fach verglaste Fenster
- 2 voll ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 2 Küchen
- Exklusiver Wellnessbereich mit Sauna, Massagebank und Fitnesszone
- Großzügige Sonnenterrasse mit Markise 8 x 4,5 Meter und Heizmöglichkeit für kalte Tage
- Erdgeschoss mit autom. Rolladensteuerung
- Alarmanlage
- Parkähnlich angelegtes Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Doppelgarage sowie zusätzliche Großgarage mit separater Zufahrt
- Neuer Bodenbelag im gesamten Kellerbereich
- Photovoltaikanlage
- Regenwasserspeicher
- Ideal für anspruchsvolle Familien, Mehrgenerationenwohnen oder repräsentatives Wohnen mit Homeoffice-Konzept

Eine Immobilie für Menschen, die Raum, Qualität und Individualität schätzen. Dieses beeindruckende Anwesen verbindet Wohnkomfort, Lebensqualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf außergewöhnliche Weise miteinander.

Lage:

Die Gemeinde Roetgen zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in der Städteregion Aachen und verbindet auf einzigartige Weise naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Auch als „Tor zur Eifel“ bekannt, liegt Roetgen in direkter Nähe zum deutsch-belgischen Naturparks und beeindruckt durch seine außergewöhnliche landschaftliche Schönheit, hohe Lebensqualität und ein ruhiges, gehobenes Wohnumfeld.

Umgeben von weitläufigen Waldflächen, dem Hohen Venn und unzähligen Wander- und Radwegen bietet die Region einen ganz besonderen Freizeit- und Erholungswert direkt vor Ihrer Haustüre. Die Nähe zu den Eifeltalsperren, dem Eifelsteig sowie den historischen Städten Monschau und Aachen macht Roetgen zu einem idealen Wohnort für Menschen, die die Natur lieben, aber gleichzeitig nicht auf eine hervorragende Anbindung und

Infrastruktur verzichten wollen.

Neben der idyllischen Lage überzeugt der Ort mit einer bereits angesprochenen ausgezeichneten Anbindung an die Wirtschafts- und Hochschulstandorte der Region. Das Zentrum von Aachen ist in gut 15 Fahrminuten erreichbar, die Autobahn A44 liegt nur etwa zehn Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Köln, Düsseldorf sowie in die benachbarten Länder Belgien und Niederlande. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend und bietet regelmäßige und schnelle Verbindungen nach Aachen und in die umliegenden Ortschaften.

Besonders attraktiv ist die internationale Lage im Dreiländereck Deutschland–Belgien–Niederlande. Die Nähe zu Städten wie Maastricht, Eupen, Lüttich und Aachen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf, Bildung, Kultur und Freizeit.

Roetgen überzeugt zudem durch seine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und einem aktiven Vereinsleben. Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hoher Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und einer stabilen Nachfrage macht den Standort auch aus Immobilienperspektive besonders attraktiv.

Die Bestlage in Roetgen steht für exklusives Wohnen in einer der schönsten Naturlandschaften Nordrhein-Westfalens. Ein Ort, der Ruhe, Privatsphäre und Naturgenuss mit urbaner Nähe und internationaler Anbindung auf höchstem Niveau vereint.

Sonstiges:

Finanzierungen bieten wir seriös und kompetent zu Top-Konditionen an. Wir haben Zugriff auf derzeit ca. 540 Banken, Versicherungen und Bausparkassen und können Ihnen so maßgeschneiderte Finanzierungen quer durch die Bundesrepublik vermitteln.

Lassen Sie sich von unseren Konditionen überraschen!!! Und das Beste: die Vermittlung von Finanzierungen ist für Sie komplett kostenfrei. Wir werden über Provisionsregelungen ausschließlich von den Banken bezahlt. Für Sie ist unsere Arbeit im Finanzierungsbereich damit kostenlos.

Die Angaben im Exposé beruhen auf den Informationen des Eigentümers – Haftung ist auf Vorsatz beschränkt!

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



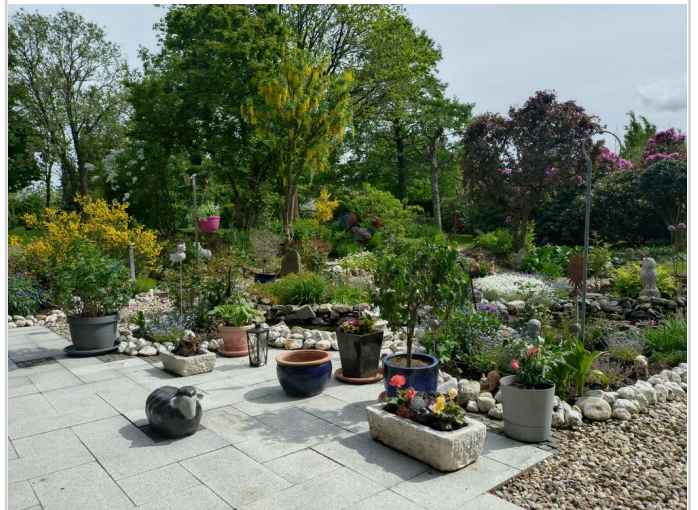
Hausansicht



Hausansicht vorne (1)



Hausansicht vorne (3)



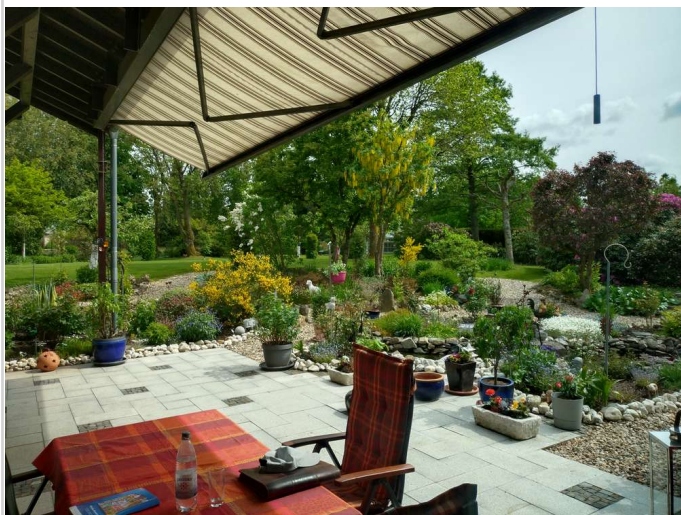
Terrasse

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



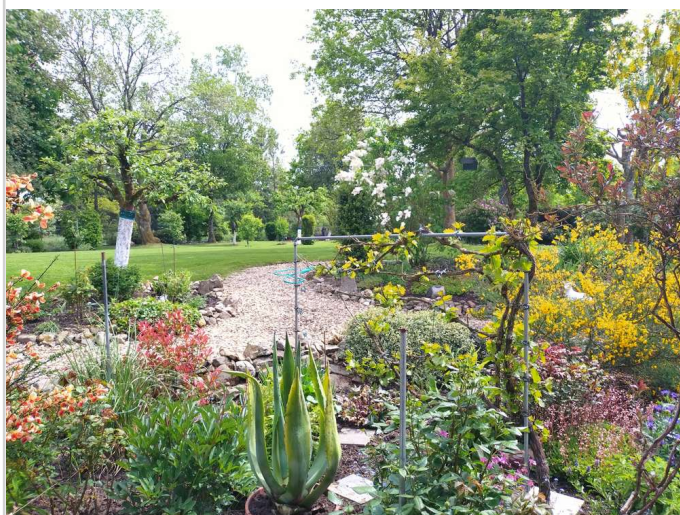
Terrasse (2)



Garten um Terrasse (1)



Garten um Terrasse (2)



Garten um Terrasse (3)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



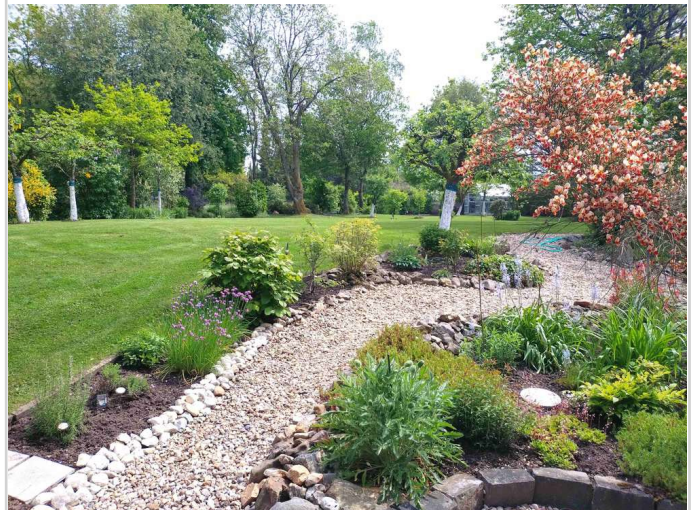
Garten um Terrasse (4)



Garten um Terrasse (5)



Garten um Terrasse (6)



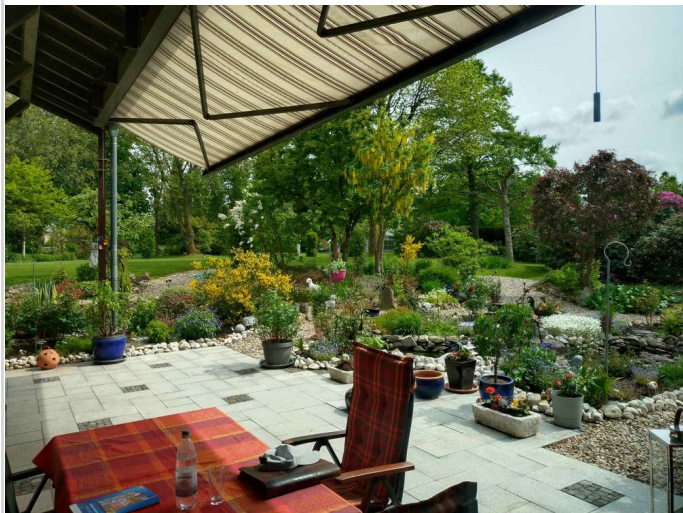
Garten um Terrasse (7)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Garten um Terrasse (8)



Garten um Terrasse (9)



Parkähnlicher Garten (1)



Parkähnlicher Garten (2)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Parkähnlicher Garten (3)



Parkähnlicher Garten (4)



Parkähnlicher Garten (5)



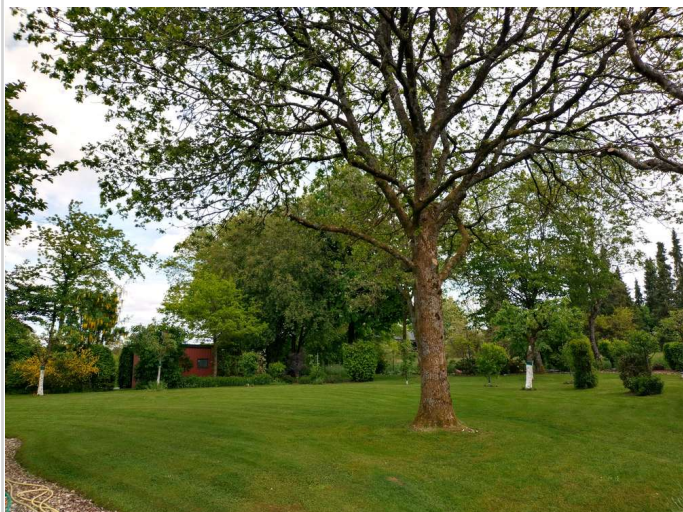
Parkähnlicher Garten (7)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Parkähnlicher Garten (8)



PV-Anlage



Wohnbereich (1)



Wohnbereich (3)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Kaminofen



Wohnbereich (2)



Essbereich



Blick Essbereich (1)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.

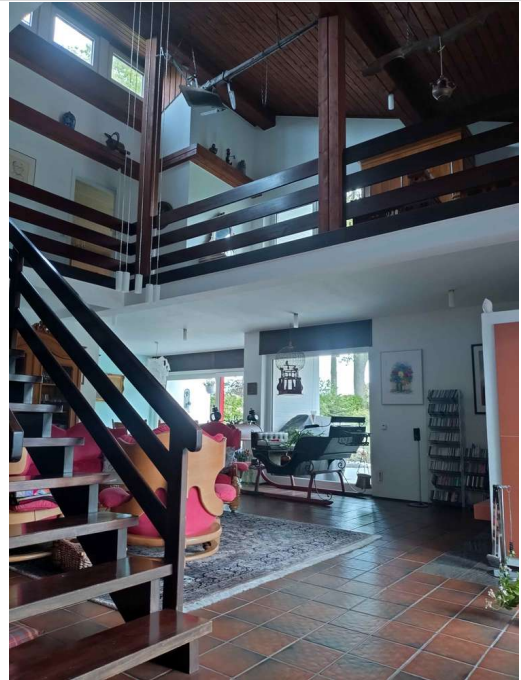


Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

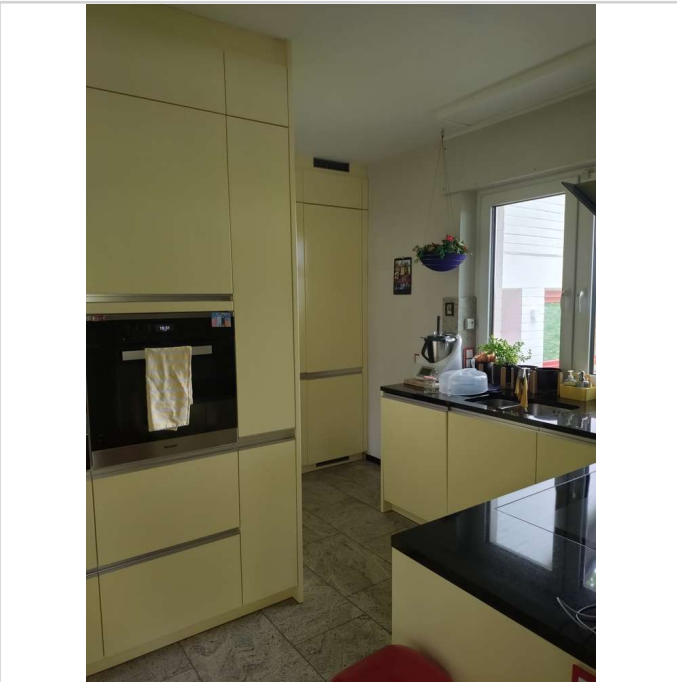
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Blick Essbereich (2)



Galerie offen WZ



hochwertige Einbauküche (1)



hochwertige Einbauküche (2)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



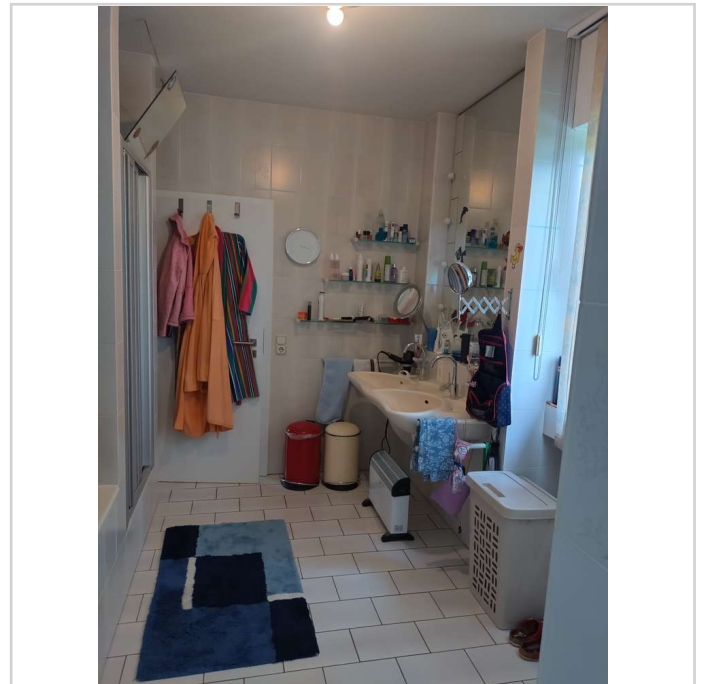
Schlafzimmer EG (1)



Schlafzimmer EG (2)



Badezimmer EG (1)



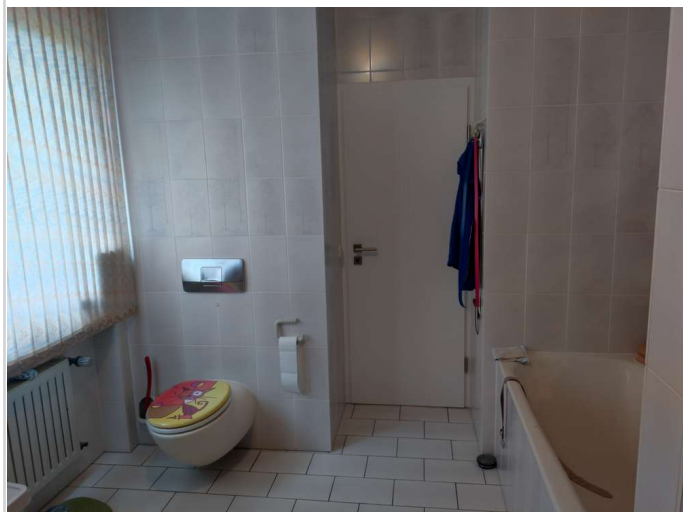
Badezimmer EG (2)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

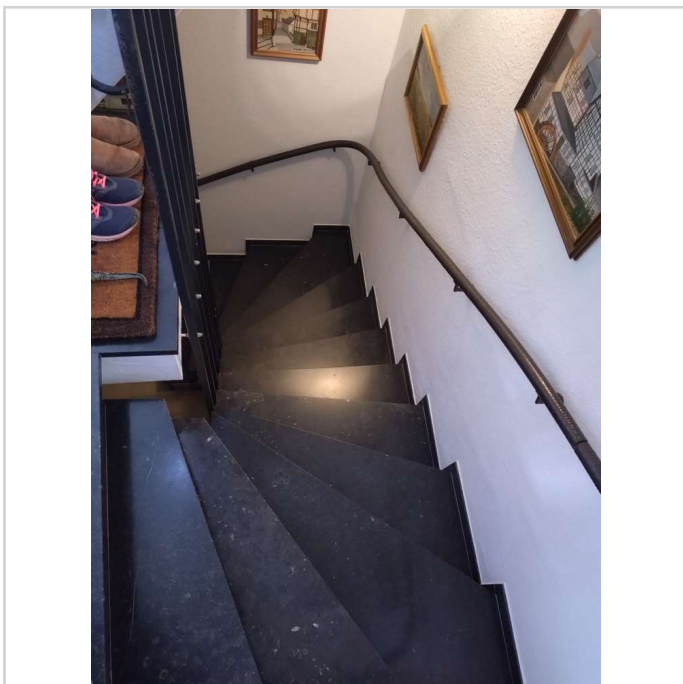
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



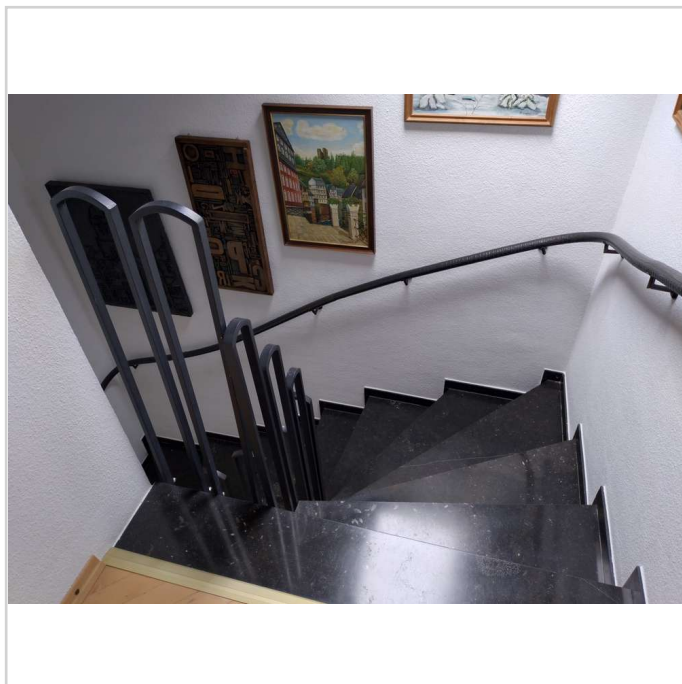
Badezimmer EG



Büro



Treppenhaus (1)



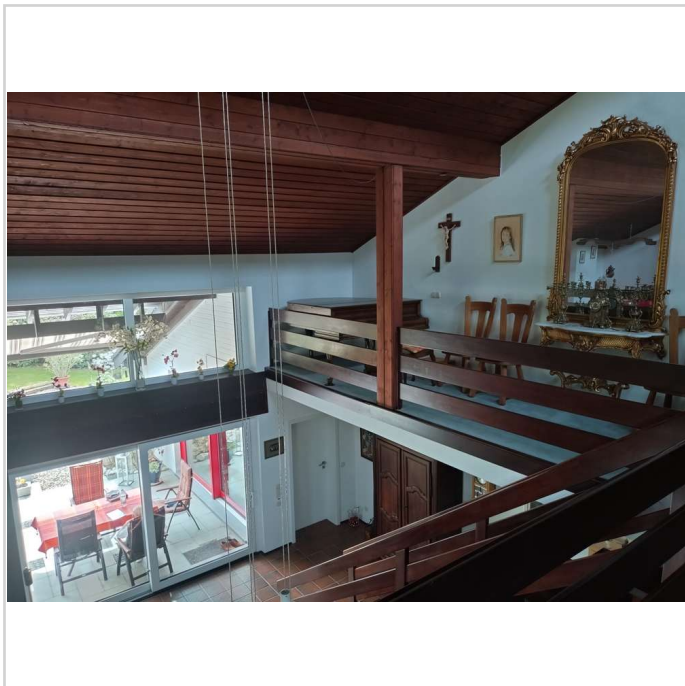
Treppenhaus (2)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.

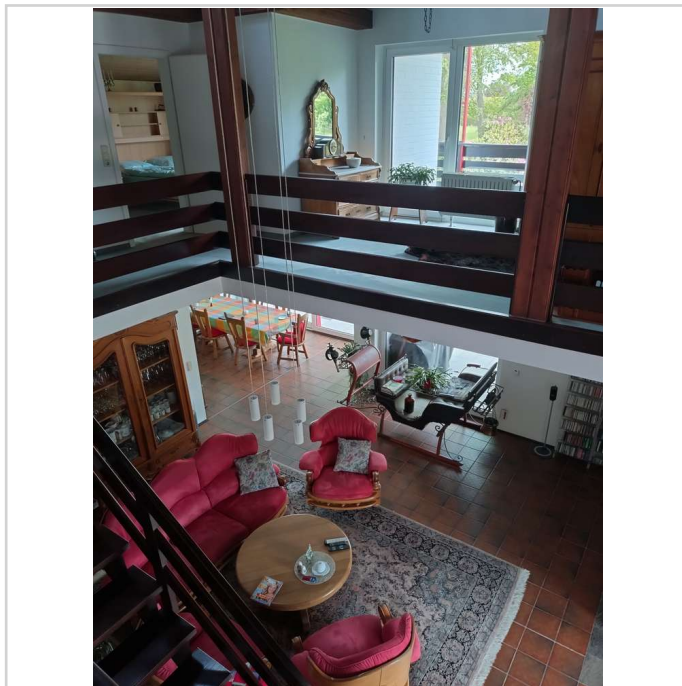


Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

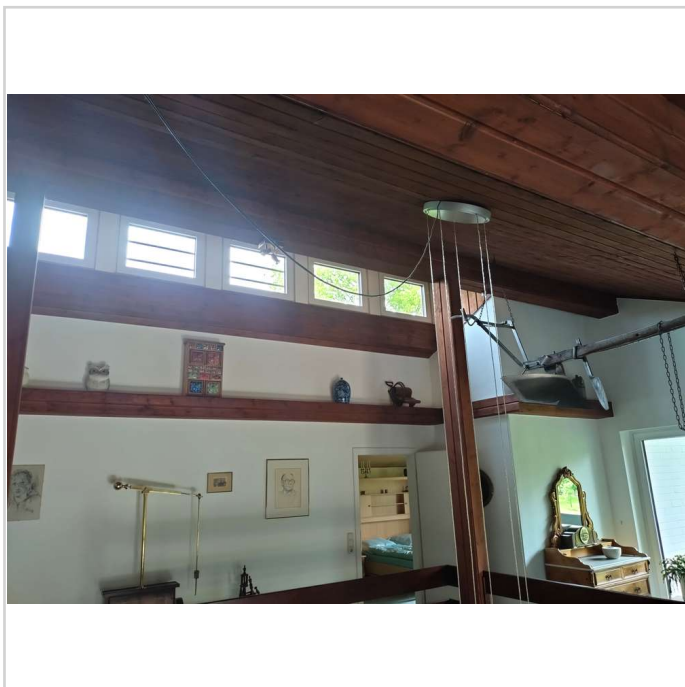
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



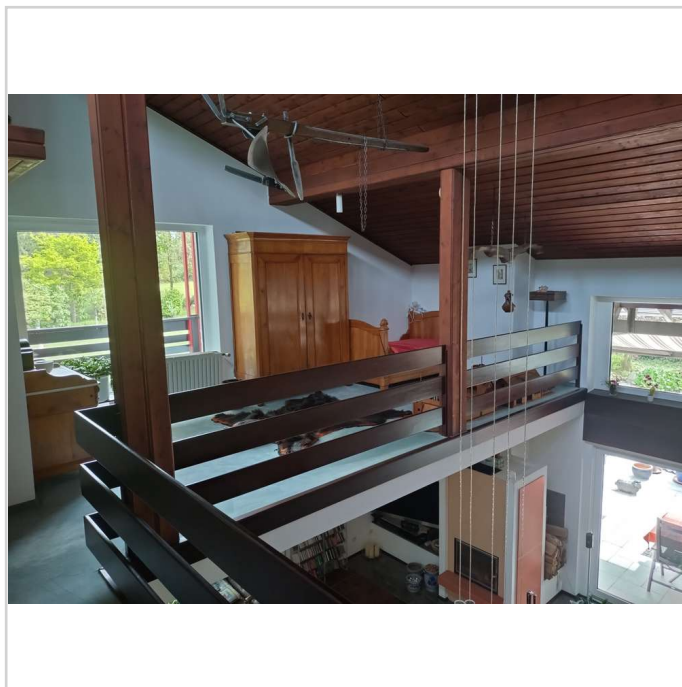
Galerie (1)



Galerie (2)



Galerie (3)



Galerie (4)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

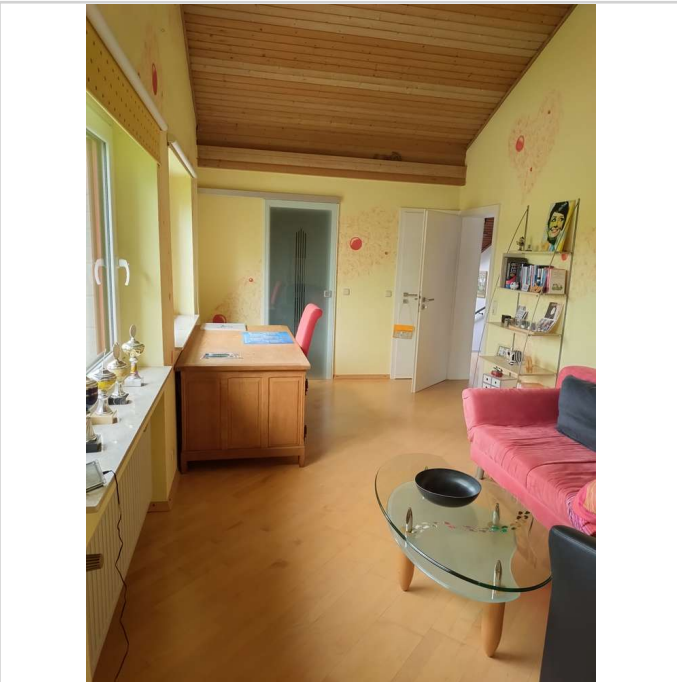
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Balkon - Garten



Balkon (2)



Kinderzimmer 1 OG (1)



Kinderzimmer 1 OG (2)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

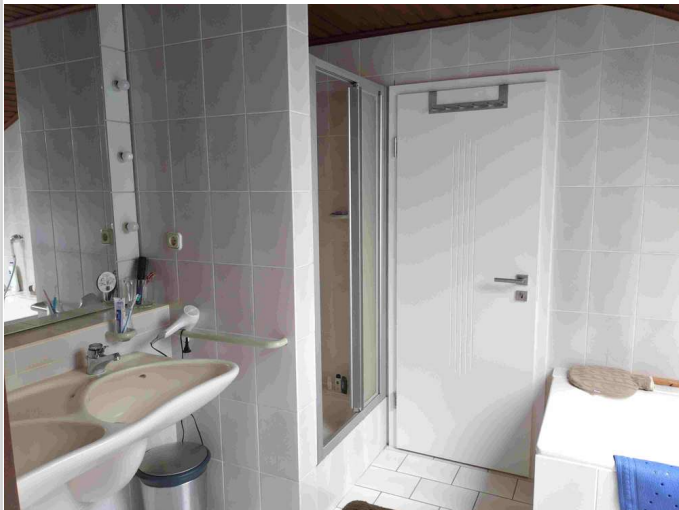
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



2. Küche OG (1)



2. Küche OG (2)



2. Badezimmer OG



Kinderzimmer 2 OG

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Flurbereich Keller



Schlafrum Keller (1)



Schlafrum Keller (2)



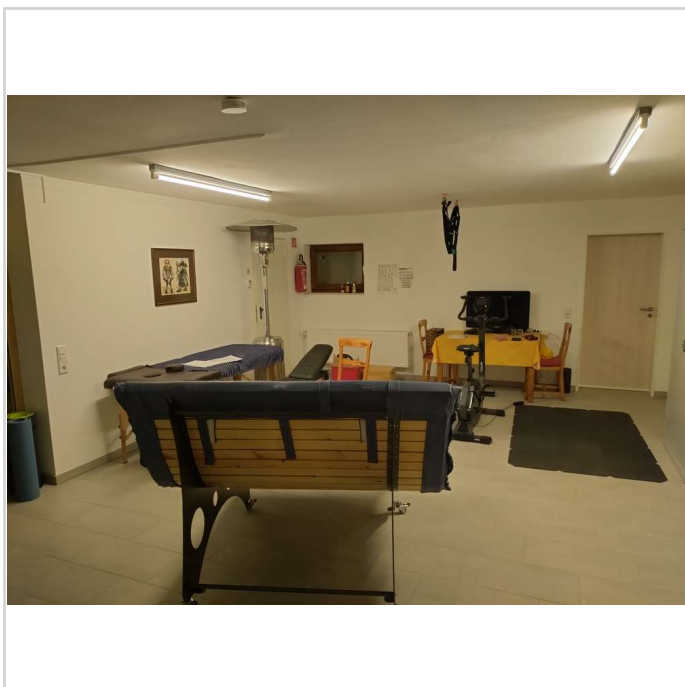
Schlafrum Keller (3)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.

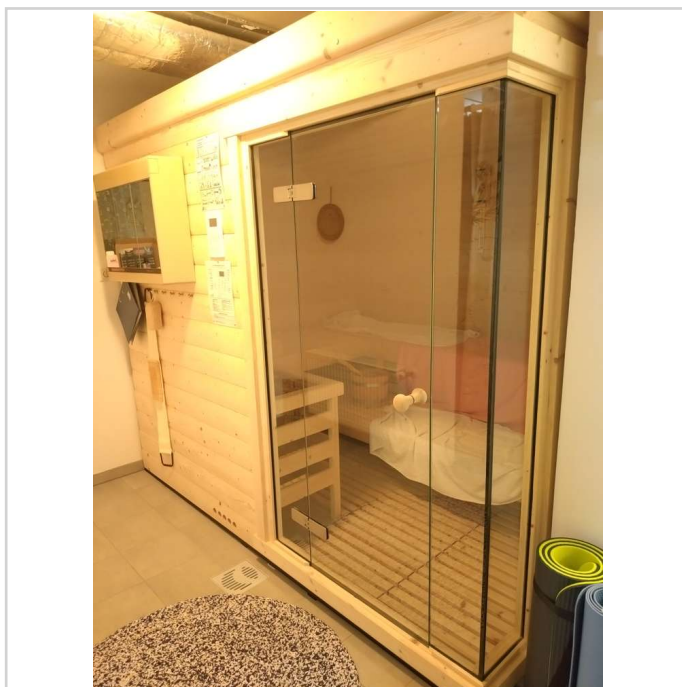


Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

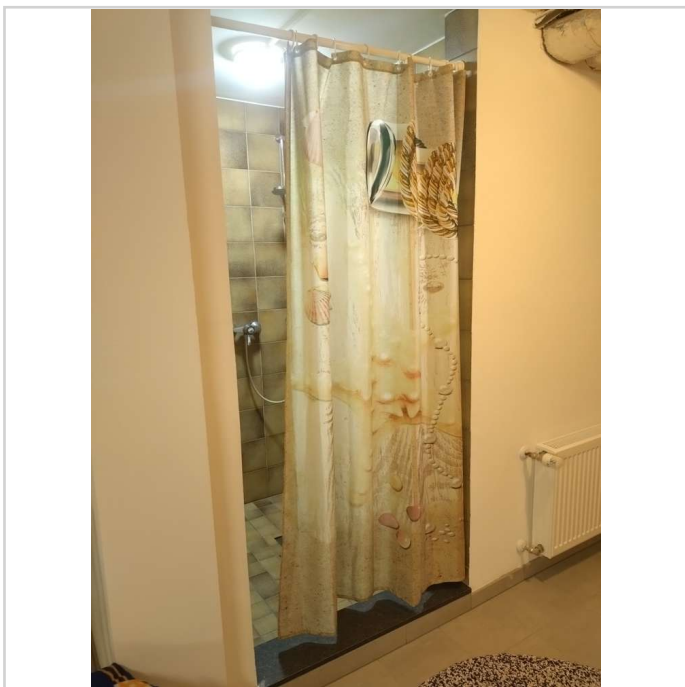
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Wellnessbereich (2)



Wellnessbereich (3)



Wellnessbereich (1)



Vorratsraum Keller

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.

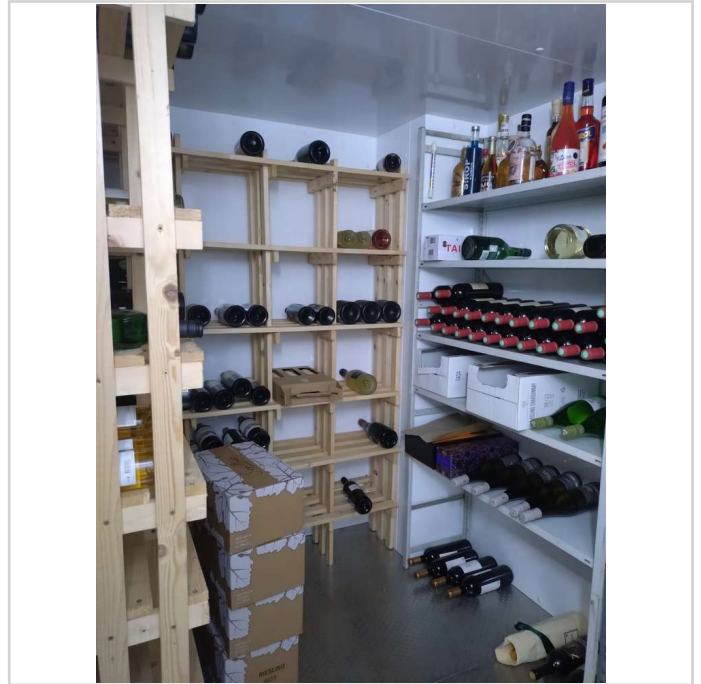


Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

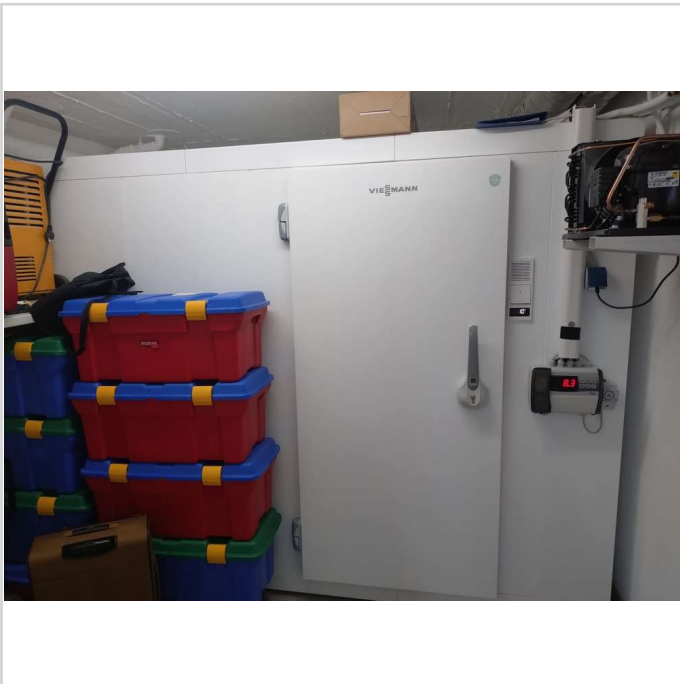
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Waschküche Keller



Kühlhaus (1)



Kühlhaus (2)



Kühlhaus (3)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

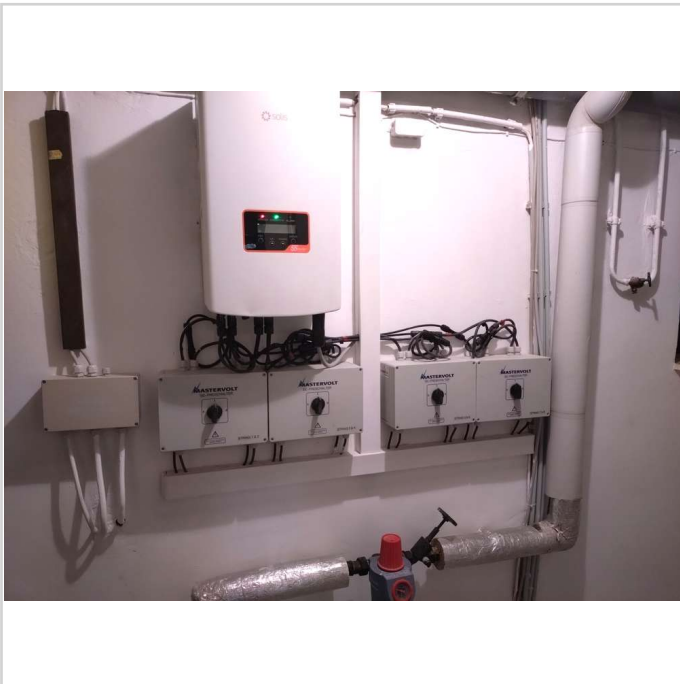
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



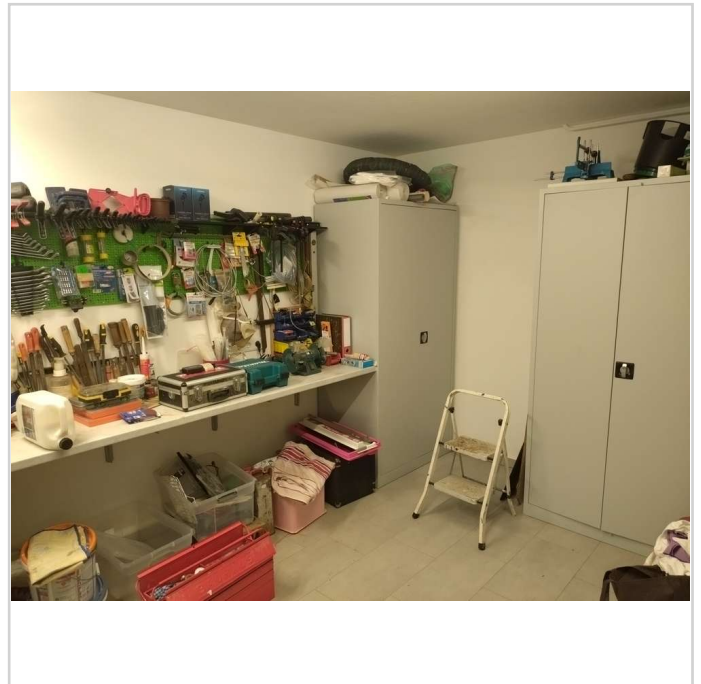
Heizungsanlage (1)



Heizungsanlage (2)



PV-Steuerung



Werkraum (1)

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR



Werkraum (2)



Garage im Gartenbereich



Gewächshaus

Traumimmobilie der Extraklasse in einzigartiger Lage in Roetgen.



Mühlenstr. 67
52159 Roetgen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 240,00 m²
Kaufpreis: 798.000,00 EUR

