Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Weitläufiges Anwesen mit großem Grundstück in Roetgen

***VP azonosító: 24027002I***

**VÉTELÁR:** 980.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 245 $m^2$ • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 28.900 $m^2$

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24027002l |
| Hasznos lakótér | ca. 245 m² |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 6 |
| FÜRD?SZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1955 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Beálló |

| | |
|---|---|
| Vételár | 980.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 1987 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha |

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 19.06.2033 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 275.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1963 |

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

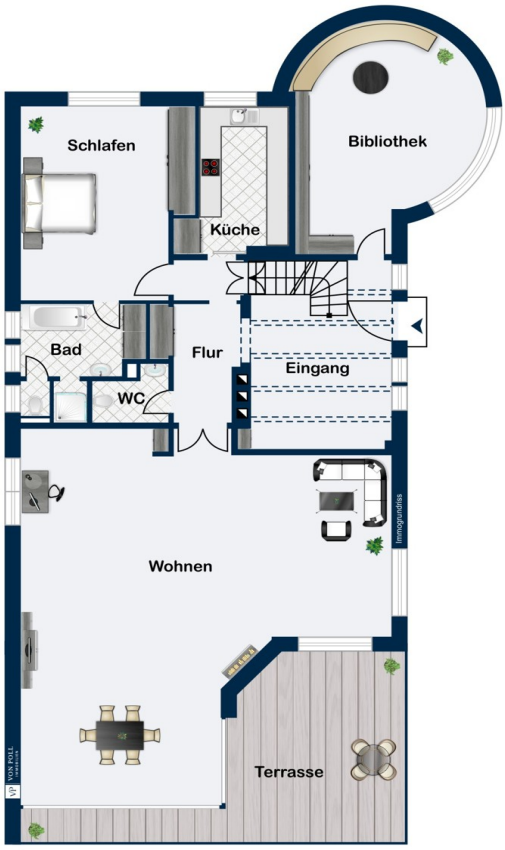
# Az ingatlan

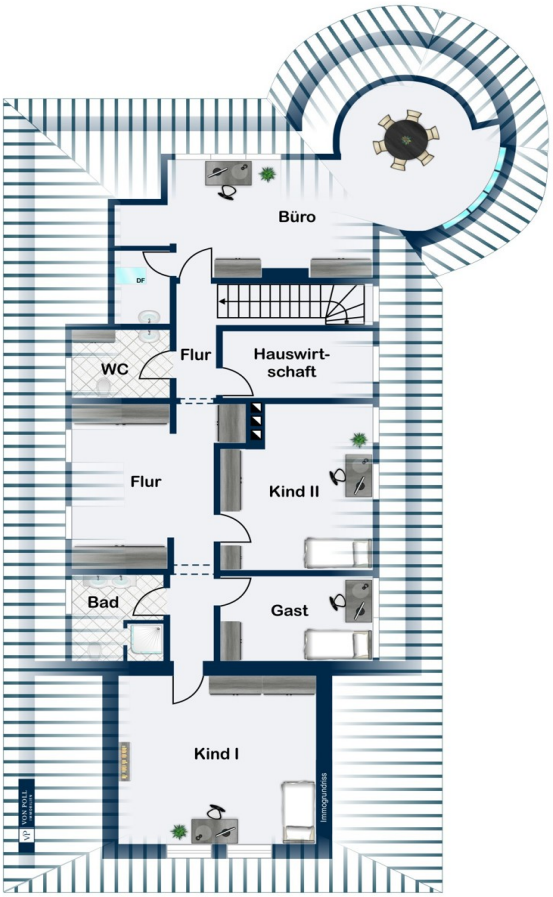
**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

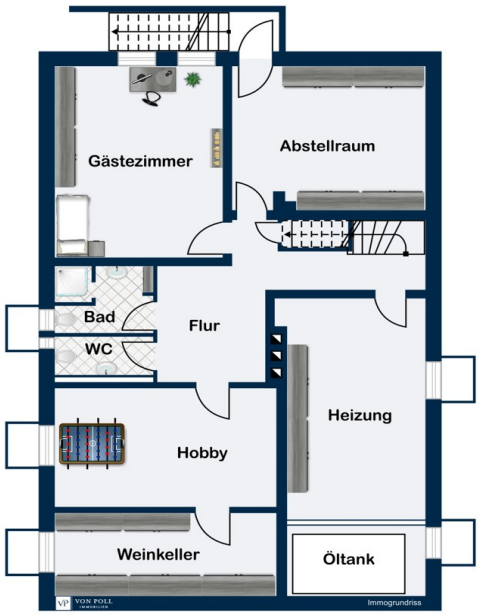
# Az ingatlan

**VP azonosító: 24027002I - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Alaprajzok




Büro
DF
WC
Flur
Hauswirt-
schaft
Flur
Kind II
Bad
Gast
Kind I
Immogrundriss




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Az els? benyomás

Dieses außergewöhnliche Landhaus verbindet auf harmonische Weise historischen Charme mit zeitloser Eleganz und modernem Komfort. Es bietet sowohl Ruhe als auch Luxus und ist damit ein perfekter Rückzugsort. Das Anwesen befindet sich auf einem beeindruckenden 29.350 m² großen Parkgrundstück. Das Gebäude, das ursprünglich aus dem Jahr 1952 stammt, wurde 1987 umfassend erweitert und modernisiert. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 250 m², verteilt auf zwei Wohnebenen und einen ausgebauten Keller, bietet es viel Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für naturverbundene Familien, die die ländliche Idylle suchen, individuelle Ausstattung schätzen und Freiraum genießen möchten. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen, die den Charme und die Eleganz dieses besonderen Anwesens widerspiegelt. Das Erdgeschoss umfasst eine weiträumige Diele mit Gäste-WC, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Küche und ein ebenerdiges Elternschlafzimmer mit en-suite Bad. Ein besonderes Highlight ist das am Wohnzimmer angrenzende "Turmzimmer", das sich ideal als Bibliothek oder Arbeitszimmer eignet. Die Wohnräume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Blausteinböden, Delfter Kacheln auf den Fensterbänken und eine Holzbalkendecke aus einem ehemaligen Nonnenkloster verleihen den Räumen den Charme eines alten Herrenhauses. Eine einladende Kaminecke mit offenem Blausteinkamin rundet die repräsentativen Wohnräume ab. Große Fenster bieten einen freien Blick auf den parkähnlichen Garten mit einer weitläufigen Teichanlage. Im Obergeschoss befinden sich fünf variabel nutzbare Räume, die als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Raumgrößen variieren. Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Turmzimmer mit Blick in den wunderschönen Garten. Abgerundet wird das Obergeschoss durch eine große zentrale Ankleide, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Das Kellergeschoss ergänzt die Nutzflächen des Hauses mit zwei Zimmern, einem Bad, einem Gäste-WC, einer geräumigen Waschküche und einem Weinkeller. Die vorhandenen Räume entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen, bieten aber viel Potenzial für eine moderne Neugestaltung. Dieses einzigartige Anwesen in Roetgen Mulartshütte ist ein wahres Juwel, das historischen Charme mit modernem Komfort vereint. Es bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist ideal für Familien, die eine naturverbundene und luxuriöse Lebensweise schätzen.

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Részletes felszereltség

- Einzigartiges Parkgrundstück
- Stilvolles Landhaus Anwesen
- Zeitlose hochwertige Ausstattung
- Naturstein / Blaustein Bodenbeläge
- Hochwertige Massive Holzeinbauten
- Umfangreich in 1987 erweitert und modernisiert
- Charmantes Turmzimmer
- aufwendiger Gartenteich/See
- isolierverglaste Holzfenster
- Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung über Wärmepumpe
- charmanter offener Kamin
- großer Keller für Hauswirtschaft & Nebenflächen

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Minden a helyszínr?l

Dieses weitläufige Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Lagen zwischen Roetgen Rott und Roetgen Mulartshütte, eingebettet in die idyllische Landschaft der Eifel. Die Region zeichnet sich durch ihre unberührte Natur und malerischen Landschaften aus, die Ruhe und Erholung bieten, während sie gleichzeitig eine gute Anbindung an städtische Zentren gewährleistet. Roetgen Rott und Roetgen Mulartshütte sind charmante, ländliche Orte, die für ihre freundliche Gemeinschaft und ihre naturnahe Lebensweise bekannt sind. Das Anwesen profitiert von dieser ruhigen und sicheren Umgebung, die ideale Bedingungen für ein entspanntes Leben bietet. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wiesen, dichten Wäldern und idyllischen Teichen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Freizeitaktivitäten einladen. Trotz der ländlichen Idylle ist die Anbindung an die nächstgelegenen Städte hervorragend. Aachen, mit seiner reichen Geschichte und lebendigen Kultur, ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Hier finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Veranstaltungen und eine renommierte Universität. Auch die Autobahnen A44 und A4 sind schnell erreichbar, was eine einfache Verbindung zu weiteren Zielen in Deutschland und den benachbarten Ländern Belgien und Niederlande ermöglicht. Die Nähe zu Roetgen bietet zudem alle notwendigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Schulen, Ärzte und Apotheken. Die Region ist auch bekannt für ihre ausgezeichneten Freizeit- und Sportmöglichkeiten, darunter Reitställe, Golfplätze und Wanderwege im Naturpark Eifel. Das Anwesen selbst liegt inmitten einer parkähnlichen Landschaft, die absolute Privatsphäre und einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Natur bietet. Hier können Sie die Ruhe und Abgeschiedenheit genießen, während Sie dennoch von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und kulturellen Angeboten profitieren.

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 275.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 24027002l - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16  Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com