Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

Historisches Landhaus mit Charme, Komfort und großem Parkgrundstück in Roetgen-Mulartshütte

Property ID: 25027020

PURCHASE PRICE: 885.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 240 m^2 • ROOMS: 8 • LAND AREA: 29.000 m^2

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

At a glance

Property ID	25027020
Living Space	ca. 240 m²
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	885.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1987
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	19.06.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	275.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

The property

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

The property

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

The property

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

The property

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

The property

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

The property

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

A first impression

Dieses außergewöhnliche Landhaus vereint auf eindrucksvolle Weise historischen Charme mit zeitloser Eleganz und modernem Wohnkomfort. Eingebettet in ein rund 29.000 m² großes, parkähnliches Grundstück mit idyllischer Teichanlage, bietet das Anwesen ein Höchstmaß an Ruhe, Privatsphäre und stilvollem Wohnen – der ideale Rückzugsort für naturverbundene Genießer.

Das Haupthaus wurde ursprünglich im Jahr 1952 erbaut und 1987 umfassend erweitert sowie modernisiert. Die ca. 240 m² große Wohnfläche verteilt sich auf zwei Ebenen sowie ein ausgebautes Untergeschoss und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Individualisten oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele, die den repräsentativen Charakter des Hauses unterstreicht. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich samt hochwertiger Küche, einem Gäste-WC sowie einem komfortablen Schlafzimmer mit angrenzendem en-suite Bad – alles ebenerdig und barrierearm gestaltet.

Ein echtes Highlight ist das angrenzende „Turmzimmer“ mit seiner besonderen Architektur – ideal als Bibliothek, Atelier oder stilvolles Homeoffice.

Die Innenräume begeistern mit exklusiven Materialien und liebevollen Details: Natursteinböden aus Blaustein, Fensterbänke mit handgearbeiteten Delfter Kacheln sowie eine beeindruckende Holzbalkendecke aus einem ehemaligen Nonnenkloster verleihen dem Haus die Aura eines historischen Herrenhauses. Eine gemütliche Kaminecke mit offenem Blausteinkamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen öffnen den Blick in den traumhaft gestalteten Garten und bringen viel Licht in die Räume.

Das Obergeschoss beherbergt fünf flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Turmzimmer mit seinem herrlichen Ausblick in den Garten. Eine zentrale Ankleide, ein stilvolles Bad sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Das ausgebaute Kellergeschoss bietet zwei weitere Räume, ein Bad, ein Gäste-WC, eine große Waschküche sowie einen stimmungsvollen Weinkeller. Auch wenn die Ausstattung nicht mehr dem heutigen Standard entspricht, bieten die Flächen viel Potenzial für eine

moderne Neugestaltung und individuelle Nutzung.

Dieses einzigartige Landhaus in Roetgen-Mulartshütte ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensstil. Die harmonische Verbindung von Historie, Charakter, Komfort und Natur macht es zu einem echten Juwel für all jene, die das Besondere suchen. Ob als stilvoller Familienwohnsitz oder exklusiver Rückzugsort: Dieses Anwesen erfüllt höchste Ansprüche und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung.

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

Details of amenities

- 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

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

All about the location

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.

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

Other information

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.

Property ID: 25027020 - 52159 Roetgen / Mulartshütte – Roetgen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com