

Exposé

Einfamilienhaus in Roetgen

**Architektenhaus in Roetgen - Besichtigungstermine am
21. & 22.12.2024 (nach Vereinbarung)**



Objekt-Nr. **OM-324298**

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

Ansprechpartner:
Vera Bukvic

52159 Roetgen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	615,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	187,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	187,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Architektenhaus liegt in einer begehrten und ruhigen Wohngegend von Roetgen und bietet modernen Wohnkomfort in perfekter Kombination mit allem, was

man sich wünschen kann. Auf einem 615 m² großen Grundstück erstreckt sich das 186 m²große Haus, das mit einer großzügigen Raumaufteilung, exklusiver Ausstattung und hochwertiger Haustechnik überzeugt.

Das Haus verteilt sich auf zwei Etagen und einen Dachboden, die über ein zentrales Treppenhaus miteinander verbunden sind.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit einer exklusiven Einbauküche ausgestattet ist.

Durch hochwertige Schiebe-Glaselemente im Wohnbereich entsteht eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich, und der direkte Zugang zur überdachten Terrasse sorgt für zusätzlichen Komfort.

Der offene, großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen. Hier erwartet Sie neben dem Wohn- und Essbereich eine großzügige Garderobe mit großem Einbauschränk,

ein modernes Gäste-WC mit Dusche, ein funktionaler Fitnessraum, ein Haustechnikraum sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss befinden sich zwei einladende Kinderzimmer mit jeweils einer Empore sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche.

Der Elternbereich ist eine separate Suite, die über ein Schlafzimmer, eine offene Umkleide und ein stilvolles

Badezimmer mit Badewanne & großzügigem Duschbereich verfügt – ein Ort der Ruhe und Privatsphäre.

Ausstattung

Das gesamte Haus ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet & verfügt über eine moderne Be- und Entlüftungsanlage mit Energierückgewinnung, die stets für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Die hochwertigen Dreifachverglasungsfenster bieten hervorragende Isolierung und sind mit elektrischen Raffstores maßgefertigten Plissees ausgestattet.

Die Immobilie bietet eine geräumige Doppelgarage mit integriertem Werkraum sowie einen direkten Zugang zum Garten.

Das Haus bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle & naturbewusste Familien, die eine moderne Gesamtausstattung mit einer ansprechenden Architektur, Raumaufteilung und modernster Haustechnik bevorzugen. Sehr geringer Energieverbrauch !

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Sprechen Sie uns an und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin am 21.12. oder 22.12.2024.

Lage

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, mit kurzen Wegen zu

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an den

öffentlichen Verkehr. Umgeben von einer ruhigen, naturnahen Umgebung ist dieses Zuhause perfekt für Familien oder als Rückzugsort für entspanntes Wohnen und Arbeiten im Home Office.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	1,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Haus / Garten

Exposé - Galerie



Eingang / Galerie



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche Beckermann



Galerie 1 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Aussicht Esszimmer



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Winterlandschaft

energie_energieausweis_v014_14.12.24.pdf

Datei | C:/Users/Anwender/Desktop/Hermann-Josef-%20Cosler-Str.9...

2 von 5

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** NW-2024-005481310 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 14,8 kg CO₂-Äquivalent (m²-a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **55,6 kWh(m²-a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **64,3 kWh(m²-a)**

Anforderungen gemäß GEG²

Extraktwert **64,3 kWh(m²-a)** Anforderungswert **116,4 kWh(m²-a)**

Energetische Qualität des Gebäudes ist **0,30 W(m²-K)** Anforderungswert **0,56 W(m²-K)**

Einzelwert **0,30 W(m²-K)** Anforderungswert **0,56 W(m²-K)**

Sozialer Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Einzelwert **116,4 kWh(m²-a)** Anforderungswert **116,4 kWh(m²-a)**

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 90 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **55,6 kWh(m²-a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch partielle Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴

Heizübergabestation (Wärmepumpe) (§ 71b)

Wärmepumpe (§ 71c)

Stromerzeugung (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Erneuerbaren	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Anteil EE¹⁰

Vergleichswerte Endenergie⁴

EE-Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Effizienteste EE-Kategorie: A

EE-Kategorie des Gebäudes: B

EE-Kategorie des Vergleichswertes: H

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubte angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind elektrische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse (z.B. 1,1 kWh im Einzelfall) und nicht die des Modells oder Gebäudes.