

# Exposé

## Wohnung in Roetgen

### Helle und gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Roetgen



Objekt-Nr. **OM-325531**

#### Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:  
J. Kloubert

52159 Roetgen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahmedatum	15.03.2025
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle charmante 3,5 Zimmer Wohnung (104m<sup>2</sup>) mit moderner Einbauküche, Balkon und Garage auf 1. Etage in Mehrfamilienhaus in Roetgen.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer mit offenem Essbereich, eine schicke Einbauküche, ein Tageslicht-Badezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne sowie zwei gemütliche Schlafzimmer. Vom Wohn-/Essbereich erreicht man den großen Südbalkon mit Blick über die Gärten, die großen Fenster machen den Raum sehr hell und einladend.

Zusätzlich bietet die Wohnung ein Gäste-WC sowie einen Hauswirtschaftsraum. In allen Wohnräumen und im Flur ist Ahorn-Parkett verlegt. Küche, HWR, Bad und WC sind gefliest. Glasfaseranschluss ist vorhanden.

Zur Wohnung gehört zusätzlich eine Garage sowie ein separates Kellerabteil. Ein Fahrrad- und Kinderwagenstellplatz im Keller kann von allen Bewohnern benutzt werden.

Das Haus zeichnet sich durch ein helles, verglastes Treppenhaus sowie eine freundliche Außenfassade mit Holz und Kupfer sowie eine gepflegte Außenanlage aus und liegt in einer verkehrsberuhigten Straße.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 980,-€ incl. Garage zzgl. 275,-€ monatliche Nebenkosten.

Die Wohnung wird zum 15.3.2025 frei.

## Ausstattung

In der Küche ist eine Einbauküche mit modernen Geräten verbaut (neu 2019). 2019 wurde zudem das Badezimmer mit Dusche und Badewanne komplett erneuert, das Parkett in allen Räumen wurde abgeschliffen und versiegelt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Gemeinde Roetgen liegt ca. 17 Km südlich vom Stadtzentrum Aachen entfernt. Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet in zentraler Lage mitten in Roetgen.

Der Ortskern mit Kindergärten, Grundschule, weiterführender Privatschule und Vereinen ist nur wenige Gehminuten entfernt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheken und Ärzte können ebenso in wenigen Minuten fußläufig erreicht werden wie Bushaltestellen für die Fahrt nach Aachen, Monschau oder Simmerath.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

