DIETRICH IMMOBILIEN



**Objekt-Nr. 20049-3982**

52531 ÜBACH-PALENBERG / BOSCHELN

# Ihr Raum für neue Wohnideen – Einfamilienhaus mit Garage in Boscheln

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 101 m² | ca. 182 m² | 5 | 299.000 € |



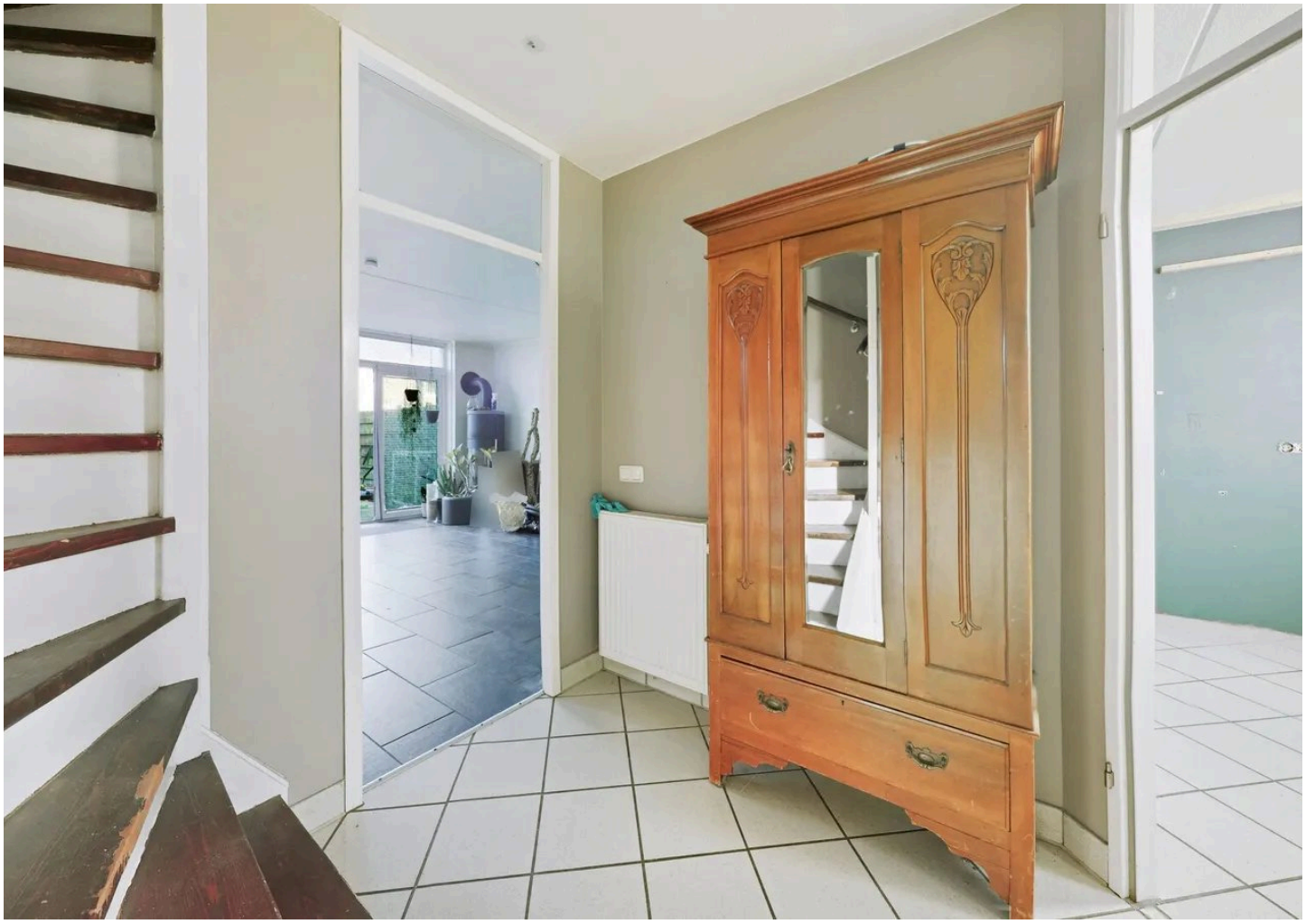
Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **299.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **2.960,40 €** |
| Wohnfläche | **ca. 101 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Grundstücksfläche | **ca. 182 m²** |
| Baujahr | **1998** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Unterkellert | **Nein** |
| Schlafzimmer | **4** |
| Badezimmer | **1** |
| Separate WCs | **1** |

| | |
|---|---|
| Terrassen | **1** |
| Kamin | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57% inkl. MwSt.** |
| Garage · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **21.11.2036** |
| Endenergiebedarf | **147,74 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Gas** |
| Befeuerungsart | **Gas** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Hauseingang

# Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus in Übach-Palenberg-Boscheln bietet mit rund 101 m² Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmern vielseitige Möglichkeiten für den Familienalltag und individuelle Wohnideen. Die Räume verteilen sich auf mehrere Ebenen und eröffnen Platz für Wohnen, Arbeiten und persönliche Rückzugsorte.

Im Erdgeschoss bilden der offen gestaltete Wohn- und Essbereich sowie die Küche den Mittelpunkt des Hauses. Der Eingangsbereich, ein Gäste-WC und die angrenzende Garage ergänzen diese Ebene. Großzügige Fensterflächen sorgen hier für Tageslicht; ein freistehender Kamin setzt einen wohnlichen Akzent. Dunkle Bodenfliesen verleihen diesem Bereich ein eigenständiges Erscheinungsbild. Die angrenzenden Innenräume zeigen unterschiedliche Gestaltungsstile und lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen einrichten. Der Küchenbereich ist separat als solcher erkennbar und bietet Raum für eine individuelle Küchenplanung.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die sich beispielsweise als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen, sowie ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss bietet einen zusätzlichen Hobbybereich, der sich beispielsweise als Rückzugsort oder für Gäste nutzen lässt. Sichtbare Holzbalken und Dachschrägen prägen hier die Raumatmosphäre. Die Ausstattung zeigt unterschiedliche Gestaltungsphasen und bietet Gelegenheit, eigene Vorstellungen einzubringen.

Auch im Freien lässt sich der Alltag angenehm gestalten: An das Haus schließen eine befestigte Terrasse und eine überschaubare Grünfläche an. Hier finden sich Möglichkeiten für eine Sitzecke, Pflanzen oder Freizeit im Freien. Eine Garage ergänzt das Platzangebot.

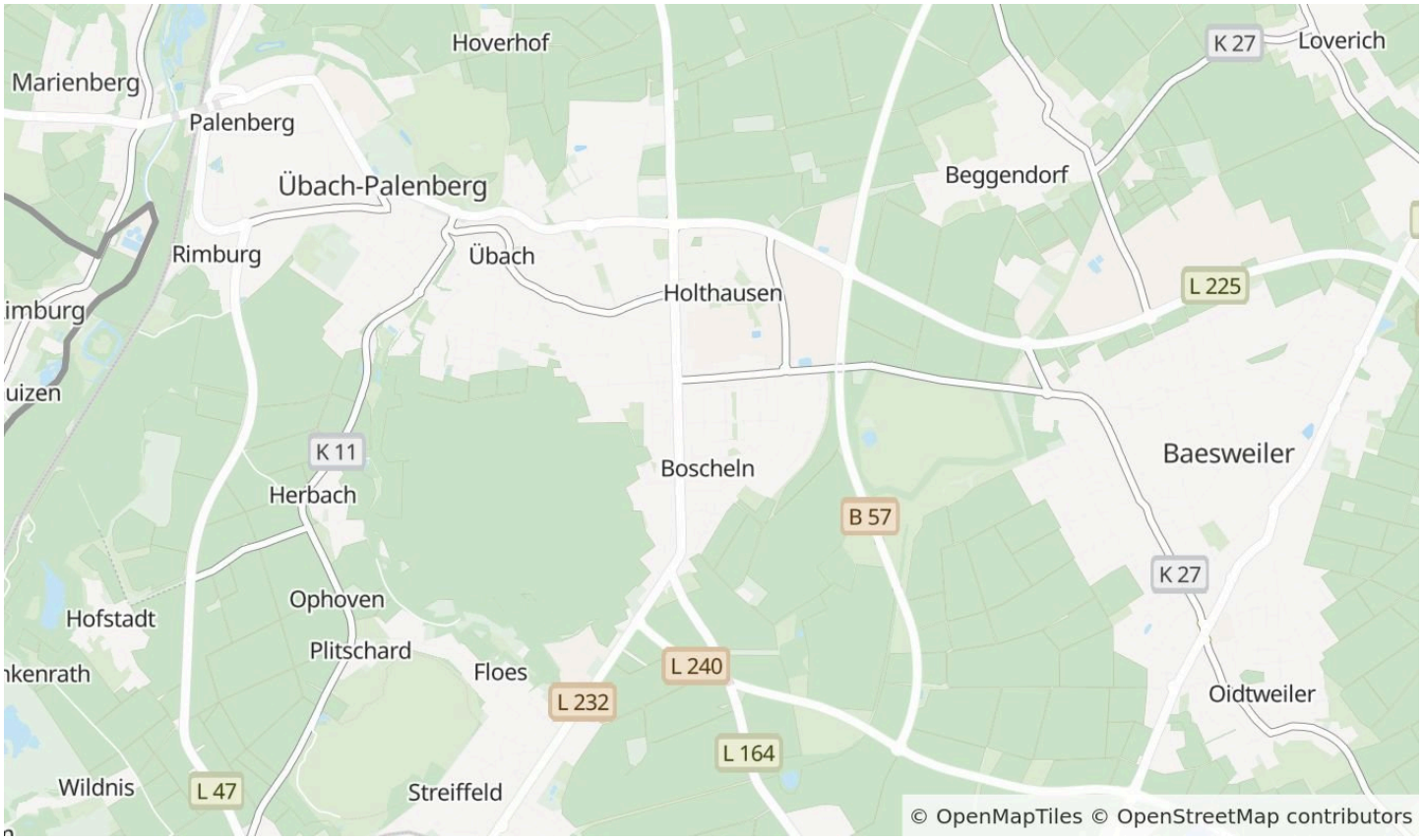
Das Grundstück umfasst 182 m². Darüber hinaus bestehen Miteigentumsanteile an angrenzenden Grundstücksflächen.

Insgesamt bietet die Immobilie eine Kombination aus gut nutzbarem Raumangebot, Außenbereich und persönlichem Gestal-

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

tungsspielraum – eine interessante Gelegenheit für Käuferinnen und Käufer, die ein Zuhause mit individuellem Charakter suchen.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

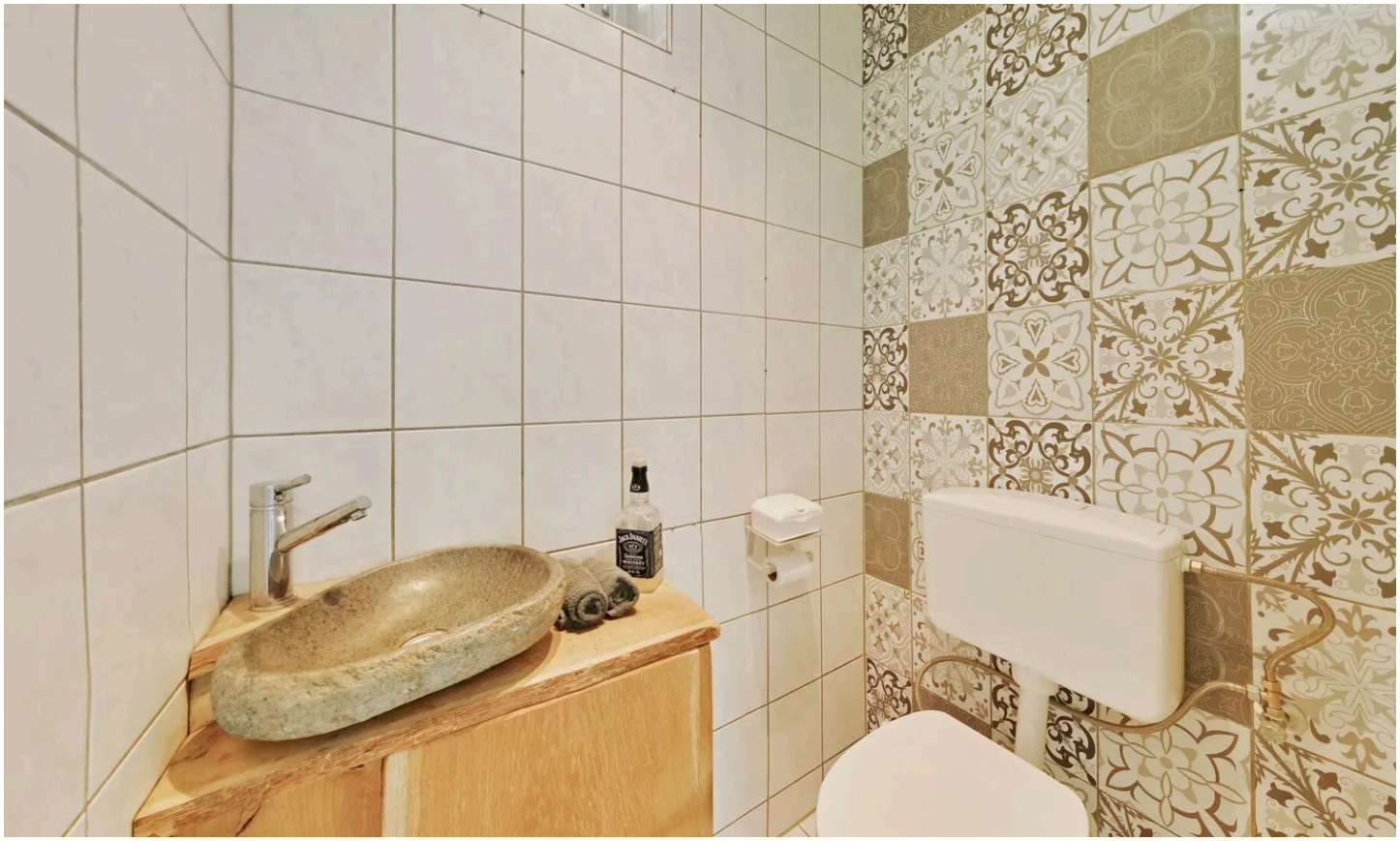
Das Einfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Boscheln von Übach-Palenberg im Kreis Heinsberg. Der Ort liegt im westlichen Nordrhein-Westfalen, im Einzugsbereich der Städteregion Aachen und unweit der niederländischen Grenze. Boscheln ist ein gewachsener Wohnstadtteil mit Wohnhäusern unterschiedlicher Bauart und einer alltagsnahen Anbindung an die übrigen Ortsteile.

Für Familien sind Bildungs- und Betreuungsangebote ein wichtiger Standortvorteil: Im Stadtteil befinden sich die Lindenschule sowie Kindertageseinrichtungen. Weitere Schulen, Betreuungseinrichtungen, medizinische Angebote und Einkaufsmöglichkeiten verteilen sich auf das Stadtgebiet von Übach-Palenberg. Besonders im Bereich Übach stehen zusätzliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Auch ohne Auto bestehen Verbindungen in die Umgebung. Die Stadtbuslinie ÜP1 führt von Boscheln über Übach und Palenberg zum Bahnhof Übach-Palenberg. Weitere regionale Busverbindungen erschließen unter anderem die Richtung Herzogenrath. Am Bahnhof besteht Anschluss an den Schienenverkehr auf der Strecke zwischen Aachen und Mönchengladbach. Für Berufspendler und Ausflüge sind damit sowohl das regionale Busnetz als auch die Bahn interessant.

Über die Straßenverbindungen der Region lassen sich die umliegenden Städte wie Alsdorf, Herzogenrath, Geilenkirchen und Aachen erreichen. Die Lage verbindet somit das Wohnen in einem etablierten Stadtteil mit den Möglichkeiten einer städtischen und regionalen Infrastruktur.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



Gäste_WC



Küchenbereich

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Offener Wohn Essbereich



Terrasse

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Rückansicht

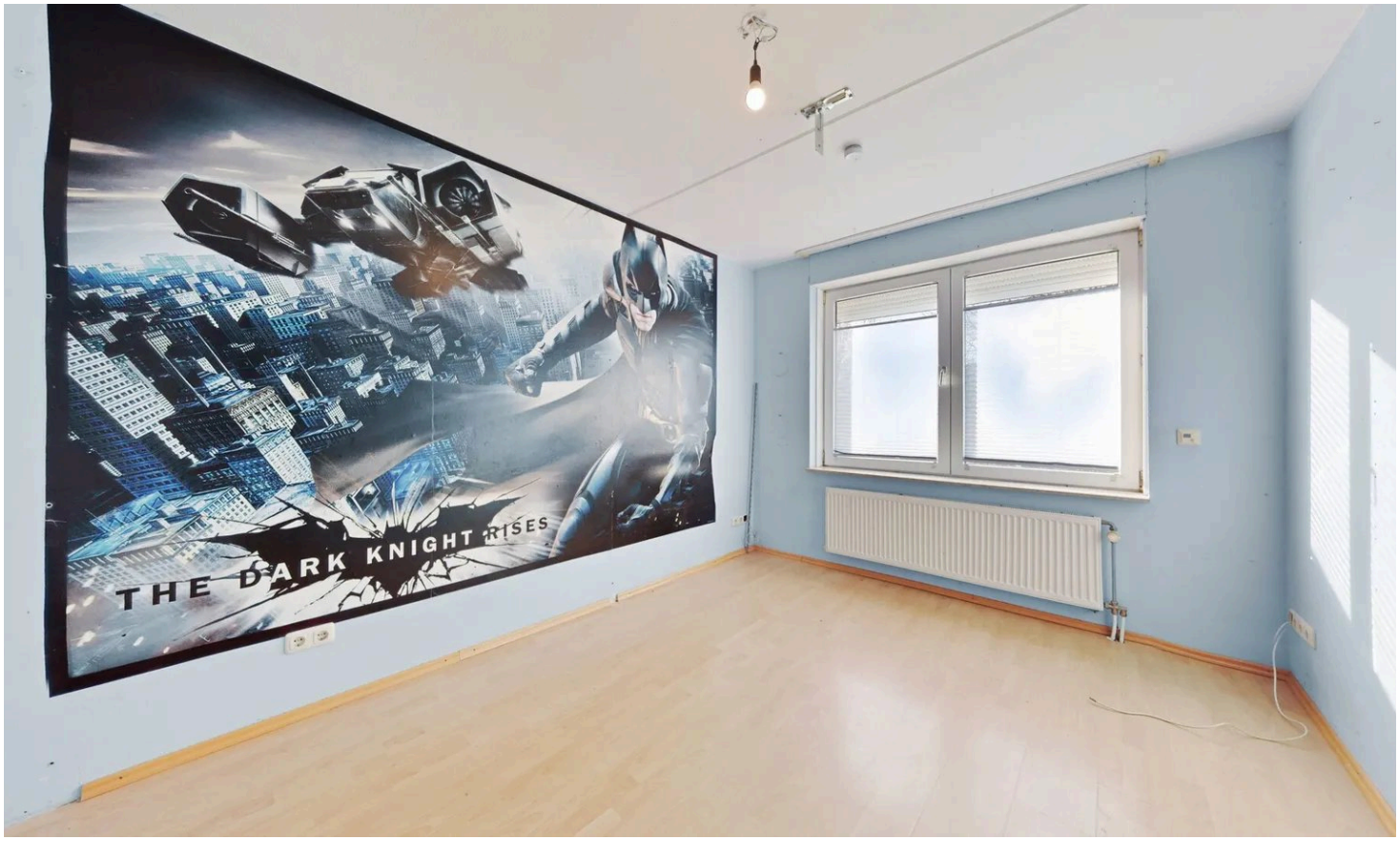


Flur

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de




Kinderzimmer



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer_Bereich



Schlafzimmer_Bereich_1

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Fläche

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de




Erdgeschoss & Außenbereich

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de

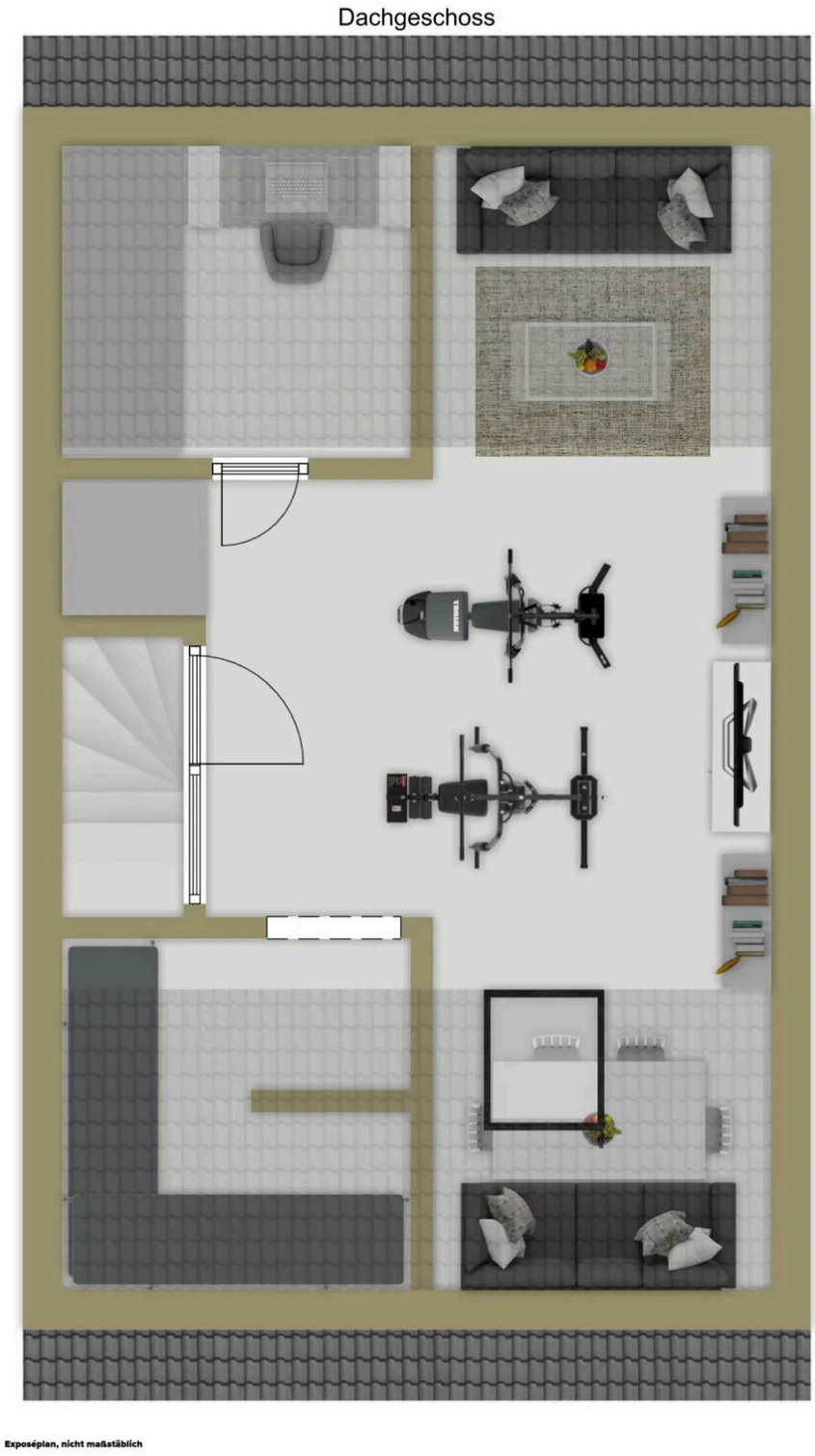



1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de




Dachgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sara Lulaj
Tel. 004924529787822
s.lulaj@immofly.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Sara Lulaj

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de


Diese Immobilie online