IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20049-3940

52531 ÜBACH-PALENBERG

Viel Platz für die Familie: DHH nahe Naherholungsgebiet mit flexiblem Raumkonzept & Garten-Oase

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 104 m²	ca. 313 m²	5	219.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**219.000 €**	Terrassen	**1**
Kaufpreis pro m²	**2.105,77 €**	Käuferprovision	**3,57% inkl. MwSt.**
Wohnfläche	**ca. 104 m²**	Garage · Anzahl	**1**
Zimmer	**5**	Energieausweistyp	**Bedarf**
Grundstücksfläche	**ca. 313 m²**	Gültig bis	**06.10.2036**
Baujahr	**1921**	Endenergiebedarf	**176,47 kWh/(m²a)**
Kategorie	**Standard**	Energieeffizienzklasse	**F**
Zustand	**Gepflegt**	Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Unterkellert	**teilweise**	Befeuerungsart	**Öl**
Schlafzimmer	**4**	Heizungsart	**Zentralheizung**
Badezimmer	**1**	Energieausweis	**2014**

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



Flur

Objektbeschreibung

Dieses ansprechende Eigenheim vereint eine durchdachte Raumaufteilung mit einer einladenden Freiluft-Oase und modernisierter Haustechnik. Auf ca. 104 m² Wohnfläche und 5 Zimmern eröffnet die Doppelhaushälfte vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für individuelle Lebensentwürfe.

Durchdachtes Raumkonzept & Flexibilität
Das Erdgeschoss bildet das herzliche Zentrum des Hauses: Neben dem hellen Wohnbereich und der separaten, geräumigen Küche befindet sich hier bereits ein behagliches Schlafzimmer – ideal für barrierearmes Wohnen, als Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder ungestörtes Home-Office. Mit insgesamt 4 Schlafzimmern bietet das Haus beste Voraussetzungen für Familien mit Kindern oder generationenübergreifendes Wohnen. Ein gut geschnittenes Badezimmer komplettiert das Raumangebot.

Solide Haustechnik & praktischer Stauraum
Auch technisch überzeugt die Immobilie: Die Heizungsanlage wurde 2022 mit einem neuen Heizbrenner ausgestattet, was für zeitgemäße Effizienz und Betriebssicherheit sorgt. Der Teilkeller bietet zudem wertvollen zusätzlichen Stauraum.

Ihr privates Gartenparadies
Ein Highlight ist das ca. 313 m² große Grundstück. Die Terrasse erweitert den Wohnraum im Sommer nach draußen und bietet genügend Platz für eine stilvolle Lounge-Ecke und entspannte Grillabende. Der angrenzende Garten bietet Kindern eine sichere Spielfläche und Hobbygärtnern Raum zur freien Entfaltung. Eine eigene Garage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten direkt am Haus runden dieses attraktive Gesamtpaket ab.

Fazit: Eine vielseitige Immobilie mit durchdachtem Grundriss und fantastischem Garten – die perfekte Grundlage für Ihr neues Familienglück.
Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Termin – wir freuen uns auf Sie!

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

Diese Immobilie überzeugt durch ihre überaus zentrale, lebendige und verkehrsgünstige Wohnlage im Herzen von Übach-Palenberg. Ein unschätzbarer Vorteil dieser Adresse ist die erstklassige Anbindung für Berufspendler und Reisende: Der Bahnhof befindet sich in direkter, fußläufiger Nachbarschaft und bietet schnelle, regelmäßige Zugverbindungen in die Großstädte Aachen, Mönchengladbach und Düsseldorf. Auch der Alltag gestaltet sich hier maximal komfortabel. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter verschiedene Einkaufs- und Supermärkte, Banken, Ärzte, Apotheken sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot – liegen praktisch vor der Haustür und sind bequem zu Fuß erreichbar. Kindergärten und Schulen im Stadtgebiet unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Umgebung. Wer einen Ausgleich zum urbanen Leben sucht, profitiert von der Nähe zum idyllischen Naherholungsgebiet des Wurmtals und dem nahegelegenen Carolus-Magnus-Centrum (CMC), die zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Zudem garantiert die schnelle Anbindung an das regionale Straßennetz und die Bundesstraße B56n eine optimale Flexibilität für Autofahrer. Eine perfekte Adresse für alle, die das autofreie Pendeln und kurze Wege im Alltag zu schätzen wissen.

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



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Küche



Badezimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Terasse



Flur

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Büro

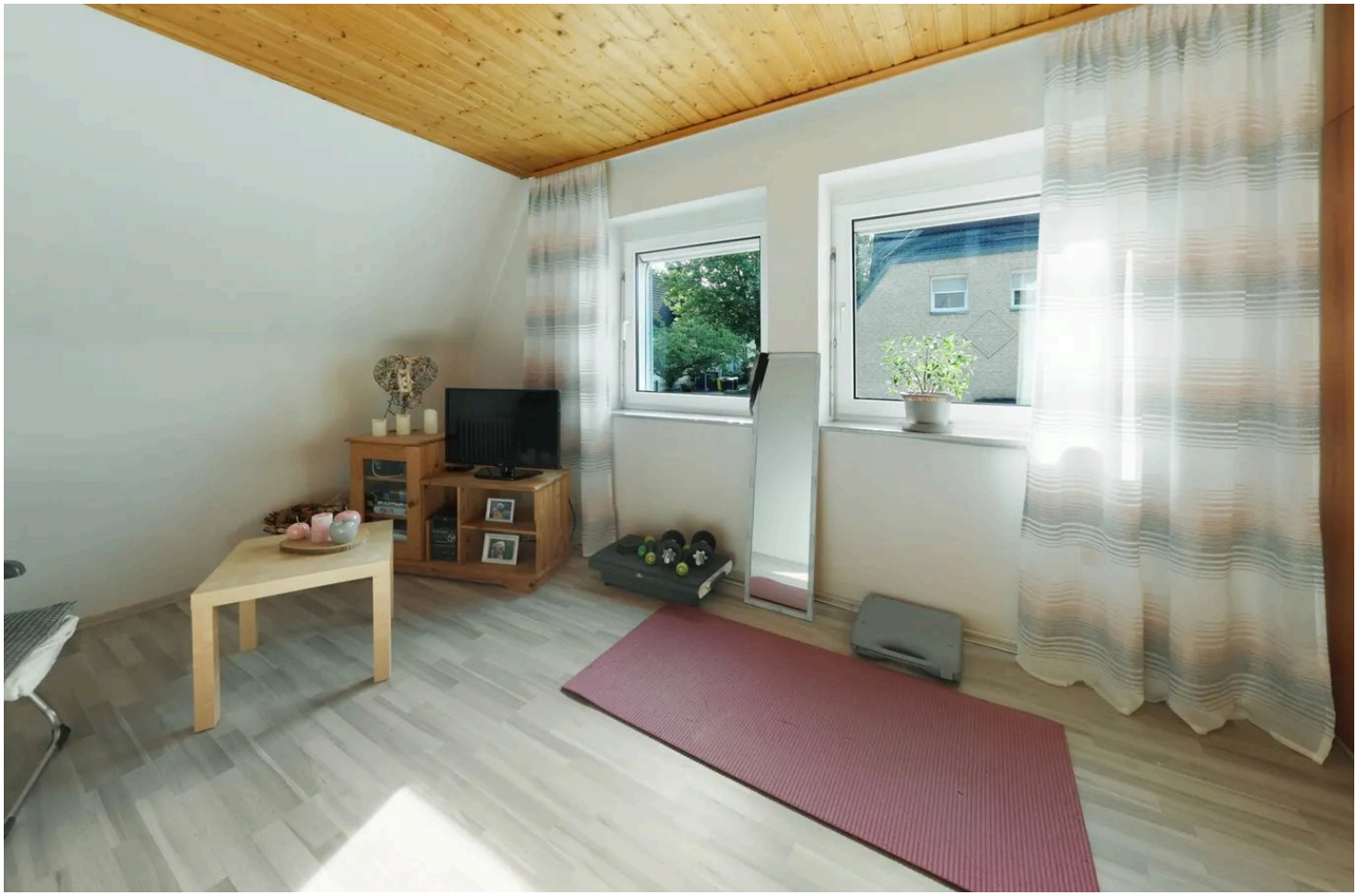


Schlafzimmer

Frau Sara Lulaj

Tel. 004924529787822

s.lulaj@immofly.de



Schlafzimmer

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



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

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



Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

D+P Immobilien GmbH

Telefon: 004924529787822

E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Diese Immobilie online