

Übach-Palenberg

Familienidyll in ruhiger Lage von Palenberg

Property ID: 25027017



PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 482 m²

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

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

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

At a glance

Property ID	25027017
Living Space	ca. 116 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	399.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 60 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	93.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	28.03.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1994

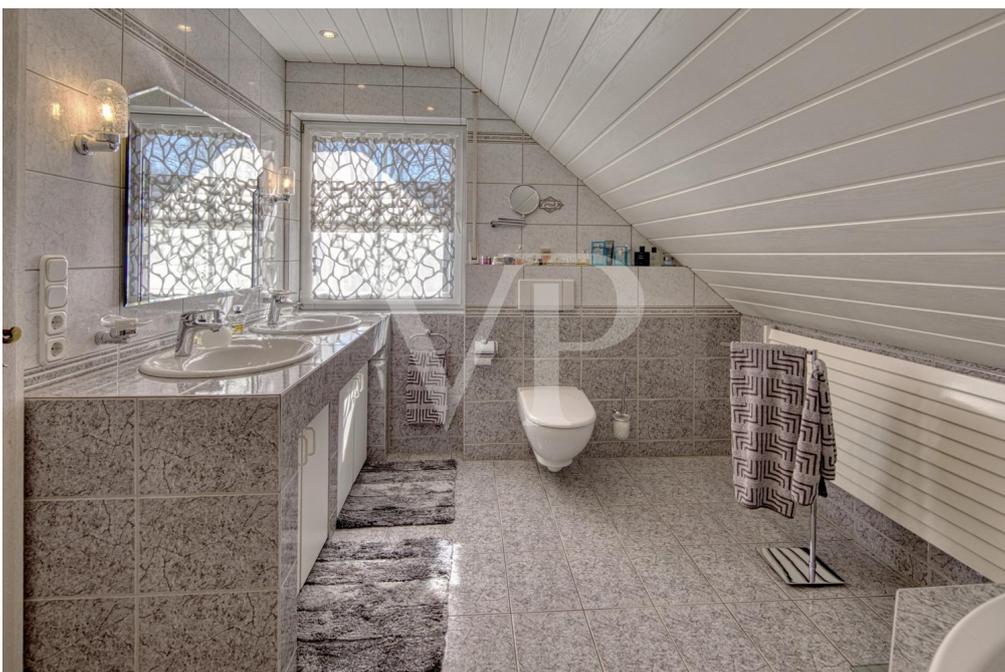
Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

The property



Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

The property



Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

The property



Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

The property



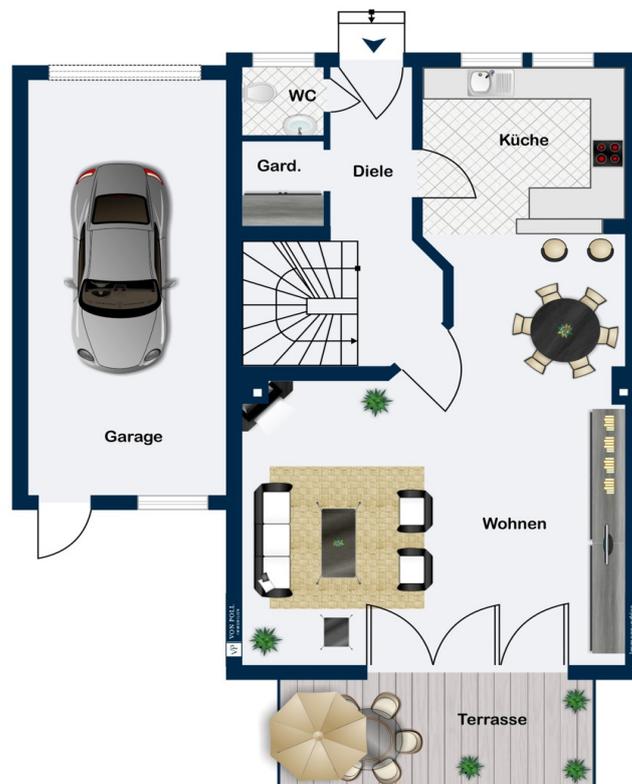
Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

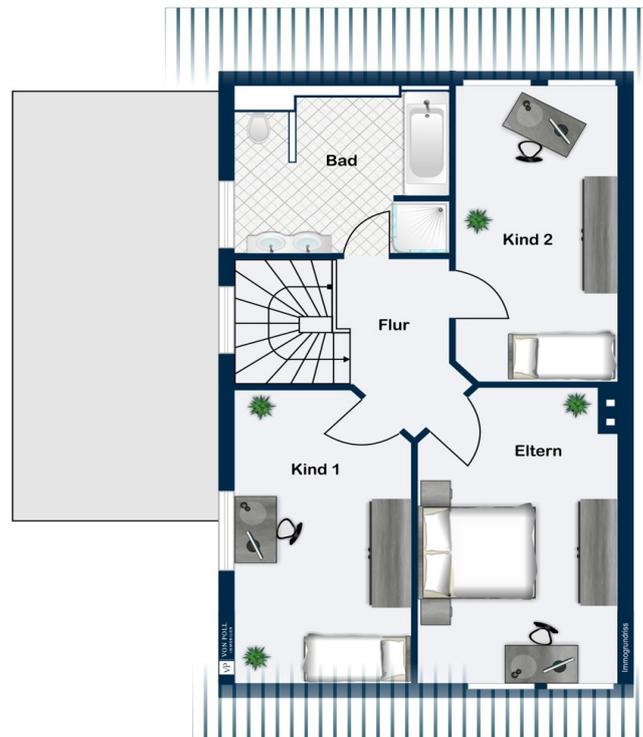
The property

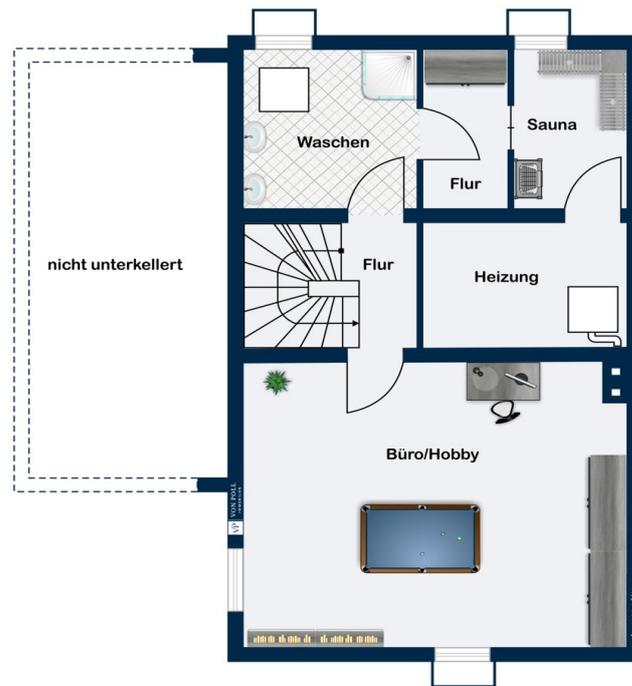


Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

A first impression

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1994 befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Palenberg und überzeugt durch einen familienfreundlichen Grundriss, moderne Haustechnik und einen mit viel Liebe zum Detail gestalteten Garten. Auf ca. 116 m² Wohnfläche bietet das Haus ein durchdachtes Raumkonzept, das ideal auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt ist. Erd- und Untergeschoss sind mit pflegeleichten Fliesenböden ausgestattet. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für wohlige Wärme, im Obergeschoss regeln klassische Heizkörper die Raumtemperatur. Eine neue Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2024 sorgt für energieeffizientes Heizen und niedrige Betriebskosten. Herzstück des Hauses ist die offene, hochwertige Einbauküche mit edler Natursteinarbeitsplatte, die optisch und funktional begeistert - perfekt für gesellige Kochabende. Die Küche geht nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich über und schafft ein offenes, einladendes Wohngefühl. Ein gemütlicher Kamin rundet das Ambiente ab und lädt besonders an kühleren Tagen zum Verweilen ein. Der nach Südosten ausgerichtete Garten ist vollständig eingezäunt und kaum einsehbar - ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien. Die großzügige Südterrasse mit Markise lädt zum Sonnenbaden, Grillen oder gemütlichen Beisammensein ein. Der Garten wurde aufwendig und liebevoll gestaltet und bietet eine grüne Oase mit ganz besonderem Charme. Ein wahres Schmuckstück für alle, die Wert auf Ruhe, Qualität und ein stimmiges Gesamtpaket legen - ideal für Familien, die ein Haus mit Charakter und viel Freiraum suchen.

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

Details of amenities

- Ruhige Lage im Stadtteil Palenberg
- Familienfreundlicher Zuschnitt
- Fliesenböden
- Fußbodenheizung im EG ; Heizkörper im Obergeschoss
- Neue Brennwert Gasheizung aus 2024
- Hochwertige Einbauküche mit Natursteinarbeitsplatte
- Sehr aufwendig gestalteter Garten
- Ausladende Südterrasse mit Markise
- Sauna
- Wohlich nutzbarer Keller
- Große Garage
- 2 Stellplätze vor dem Haus

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

All about the location

Diese gepflegte Doppelhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße von Palenberg. Die Dinge des täglichen Bedarfs sowie ÖPNV sind gut zu Fuß zu erreichen. Übach-Palenberg ist eine an der Grenze zu den Niederlanden gelegene Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg. Sie liegt 18 km nördlich von Aachen. Weitere Nachbarstädte sind Geilenkirchen, Herzogenrath, Baesweiler und Alsdorf. Übach-Palenberg hat durch seine zahlreichen, naheliegenden Autobahnanbindungen eine besonders günstige Verkehrslage. Die Autobahnen A44, über Alsdorf, A46 über Heinsberg und A4 über Eschweiler-West sind innerhalb von 10 bis 15 Minuten erreichbar. Die Bundesstraße 221 führt von Alsdorf kommend durch die Ortsteile Boscheln und Holthausen, vorbei am Gewerbegebiet nach Geilenkirchen. Am westlichen Rand des Stadtteils Palenberg befindet sich ein Bahnhof, der an die Strecke Aachen-Duisburg/Düsseldorf angebunden ist. Übach-Palenberg gehört zum AVV und besitzt eine eigene Stadtbuslinie. Die Stadt verfügt über mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Jegliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentralort.

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 93.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16 Aachen
E-Mail: aachen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com