

Übach-Palenberg

# Familienidyll in ruhiger Lage von Palenberg

????????? ??????????: 25027017



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ???? : 482 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25027017	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2024
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1994	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	???????????????????????? ??????	ca. 60 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	93.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	28.03.2035	???????????	
???????????????????		?????????????	C
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1994
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

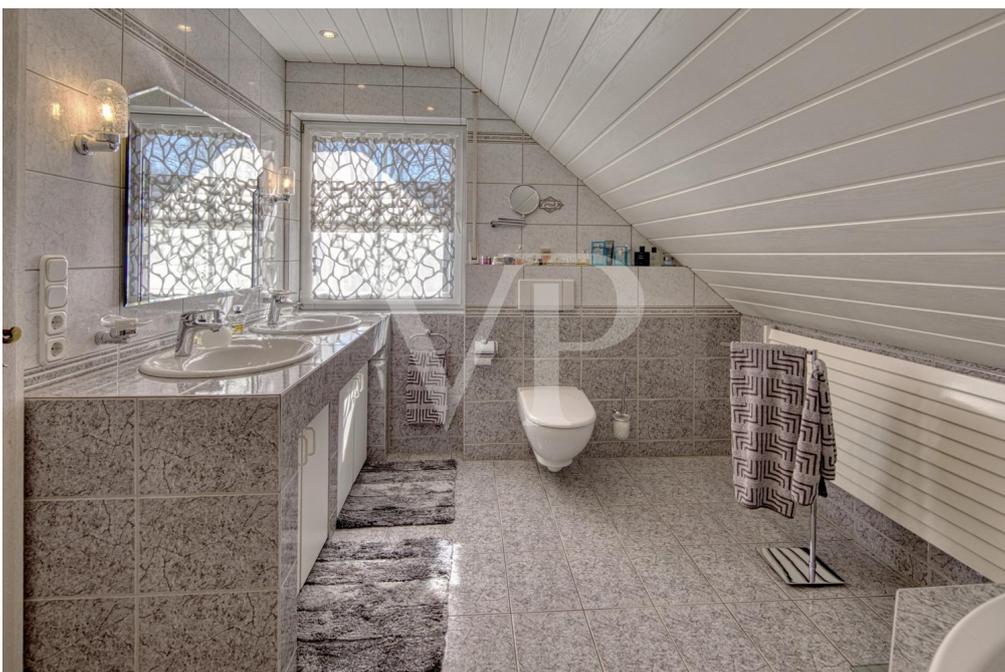
???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?? ?????????



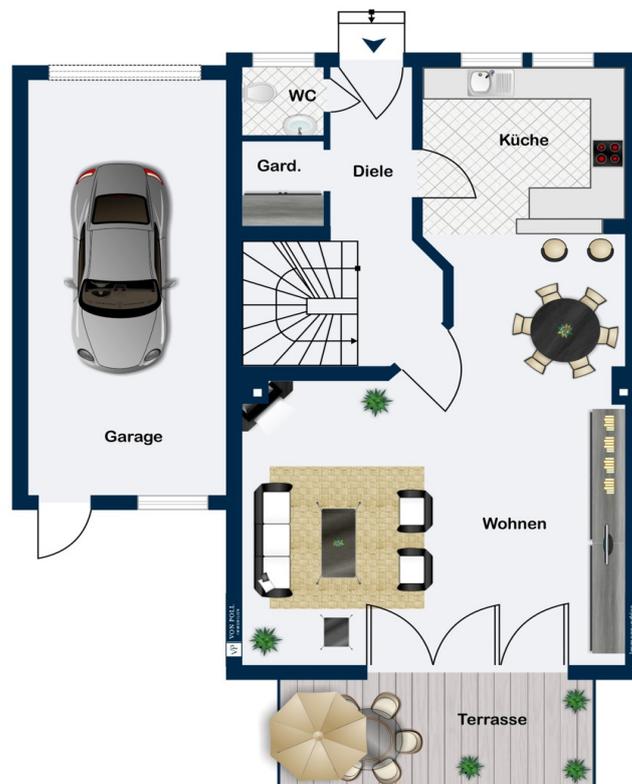
???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

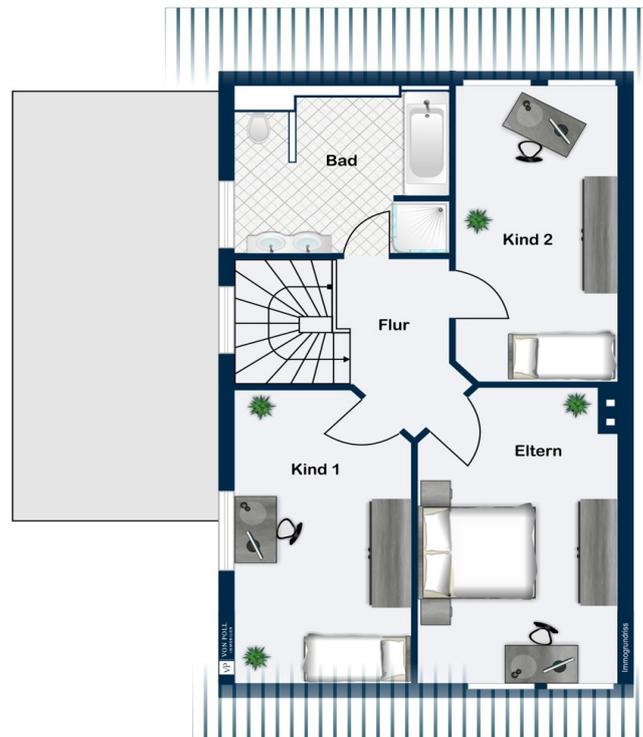
?? ?????????

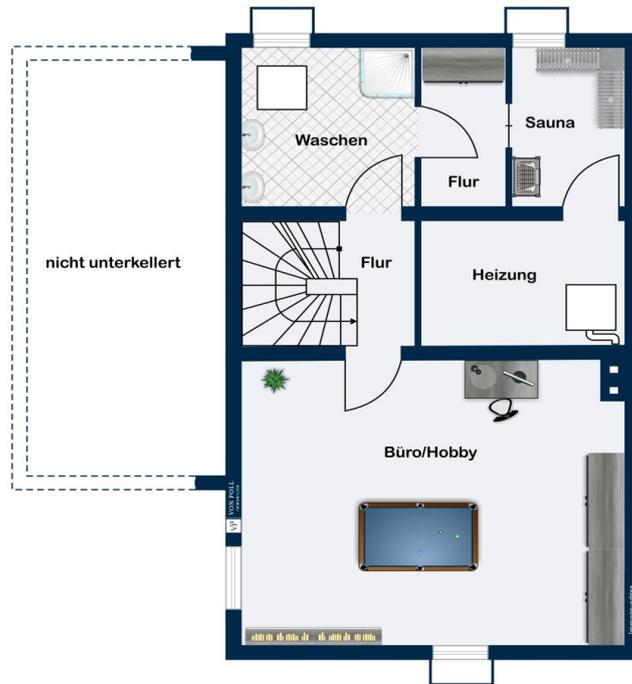


???????? ?????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

??????? ????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

????????????????? ??? ??????????

- 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

??????? ????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 25027017 - 52531 Übach-Palenberg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
E-Mail: [aachen@von-poll.com](mailto:aachen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)