



**Immobilien-Exposé**

**Exklusives Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung und großem  
Grundstück in Top-Lage**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3517**

## Haus zum Kauf

in 52531 Übach-Palenberg



## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Wintergarten

Kaufpreis

**599.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57% inkl. MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**229 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**1.166 m<sup>2</sup>**

Anzahl Schlafzimmer

**5**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Terrassen

**2**

Baujahr

**1962**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Nein**

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Übach-Palenberg – einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, das mit seinem großzügigen Raumangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Die im Jahr 1962 erbaute Immobilie bietet auf ca. 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Das beeindruckende Grundstück von 1.166 m<sup>2</sup> schafft eine perfekte Grundlage für entspanntes Wohnen und die Gestaltung eines privaten Gartens.

Das Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte eignet. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Einliegerwohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup>, die sich optimal als Gästebereich, Büro oder zur Vermietung anbietet. Das Haupthaus erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet auf ca. 143 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnambiente mit 3 großzügigen Schlafzimmern und 2 Badezimmern. Ein heller und einladender Wohnbereich schafft eine harmonische Atmosphäre, die durch traditionelle Elemente ergänzt wird.

Besondere Highlights der Immobilie sind der gemütliche Wintergarten mit Kamin, der in den kälteren Monaten zu behaglichen Stunden einlädt, sowie die Terrasse, die an warmen Tagen den idealen Platz für Entspannung und gesellige Zusammenkünfte am angrenzenden Teich bietet. Die Doppelgarage bietet nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum.

Dieses Einfamilienhaus vereint den Charme traditioneller Bauweise und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, mit separater Einliegerwohnung oder als großzügiges Zuhause für die Familie. Lassen Sie sich von der gelungenen Verbindung aus Wohnkomfort, Potenzial und naturnaher Lage überzeugen und schaffen Sie sich hier Ihr neues Zuhause.

## **Ausstattung**

- Baujahr 1962
- Gesamtwohnfläche von 229 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von 1166 m<sup>2</sup>
- Insgesamt 7 Zimmer, darunter 5 geräumige Schlafzimmer und 3 Badezimmer
- Einliegerwohnung im Erdgeschoss mit ca. 86 m<sup>2</sup>, ideal für Gäste oder als separate Wohneinheit
- Haupthaus erstreckt sich über ca. 143 m<sup>2</sup> im Ober- und Dachgeschoss
- Wintergarten mit Kamin, der für gemütliche Abende sorgt
- Einladende Terrasse, perfekt zum Entspannen oder für gesellige Stunden
- Gasheizung, installiert im Jahr 1991
- Traditionelle Holzfenster aus dem Jahr 1979, ausgestattet mit Rollläden
- Doppelgarage bietet ausreichend Platz für PKW und Lagerung

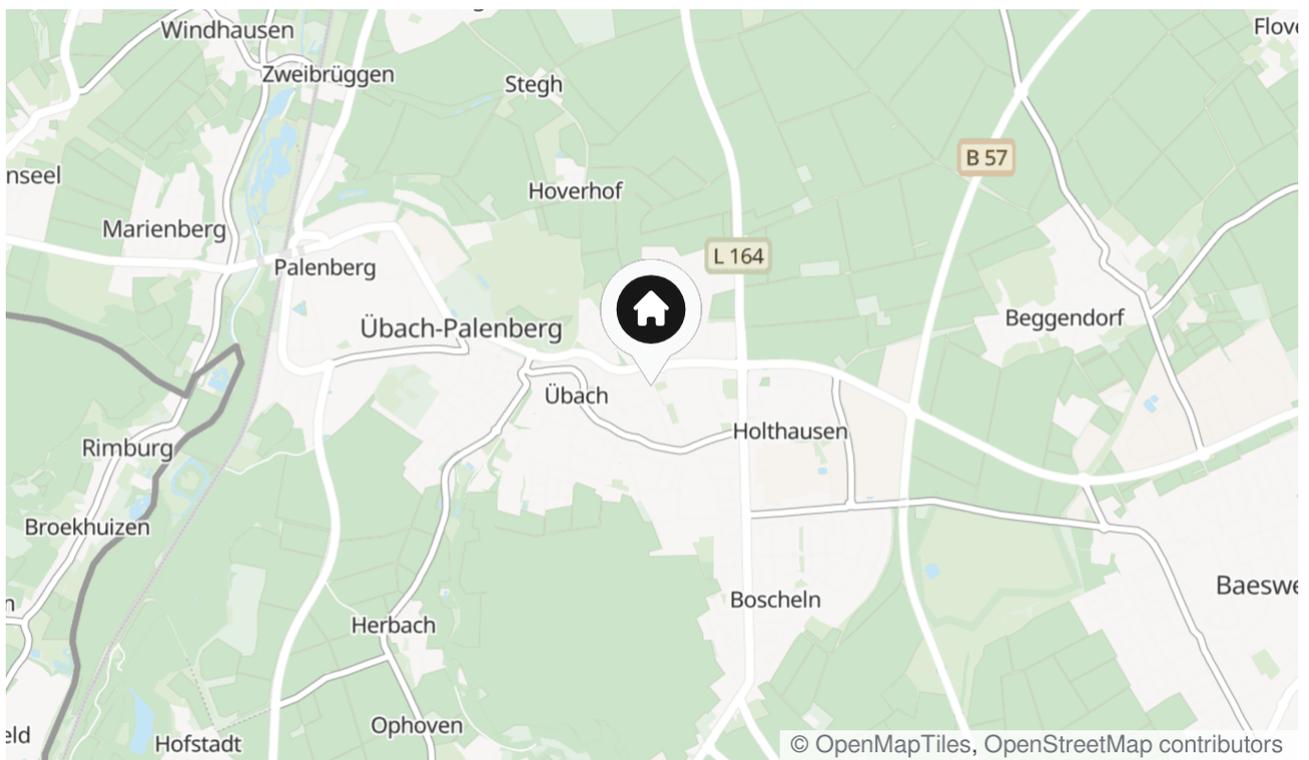
## Lage & Umgebung

52531 Übach-Palenberg

Dieses Familienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Übach-Palenberg, nur wenige Gehminuten vom lebendigen Stadtzentrum entfernt.

Die Lage besticht durch ihre perfekte Balance aus Erreichbarkeit und Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische und kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks und Grünflächen, laden zur aktiven Erholung oder zum entspannten Verweilen ein.

Zudem bietet Übach-Palenberg eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Dank der Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und dem öffentlichen Nahverkehr ist die Anbindung an umliegende Städte wie Aachen, Heinsberg oder Mönchengladbach ideal – ein großer Vorteil für Pendler und Vielreisende.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

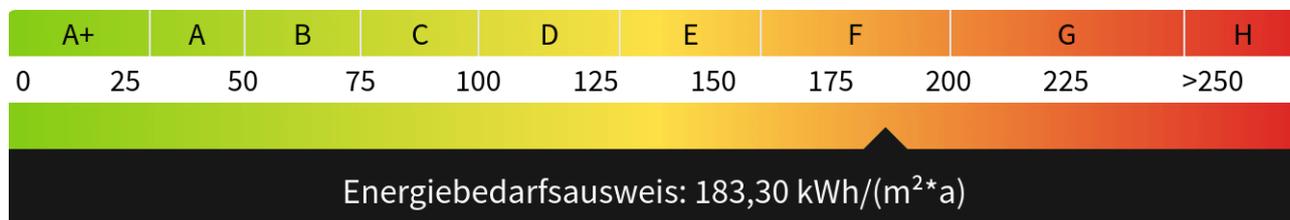
Endenergiebedarf  
**183,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Heizungsart  
**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**ERDGAS\_LEICHT**

Gültig bis  
**17.11.2034**





Hausansicht



Terrassenbereich



Rückansicht



Flur Haupthaus



Küche



Wohn Essbereich



Kaminbereich



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



Zimmer DG



Badezimmer DG



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Wohnküche



Badezimmer



Zimmer 1



Zimmer 2



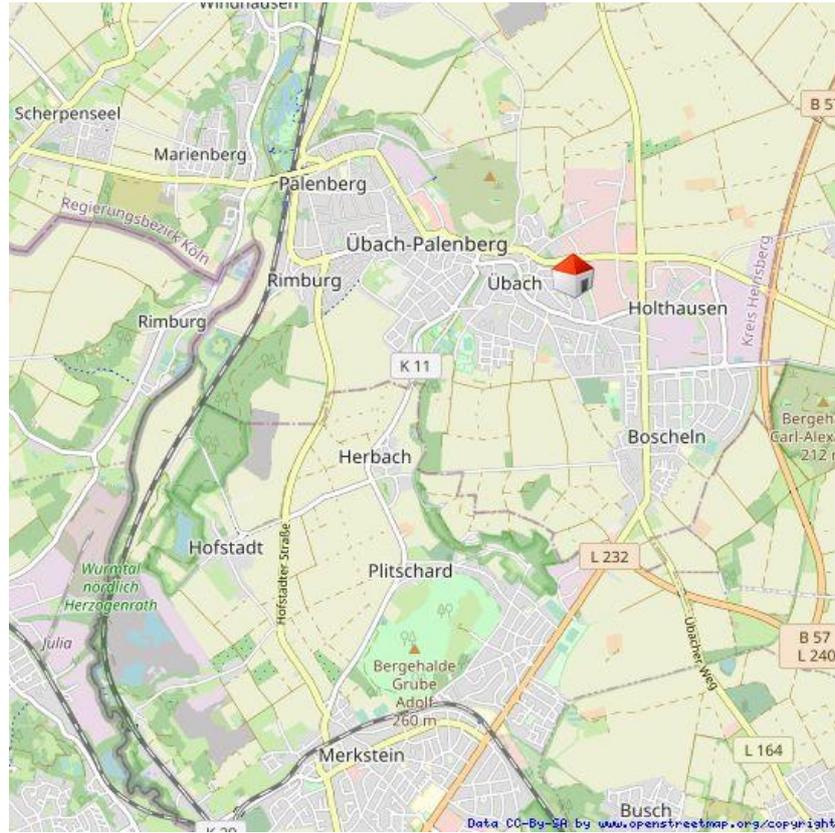
Haupthaus



Haupthaus DG



Einliegerwohnung



Lageplan

## Kontakt

Wassenberger Str. 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 024529787819  
E-Mail: n.adams@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nick Adams

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

