



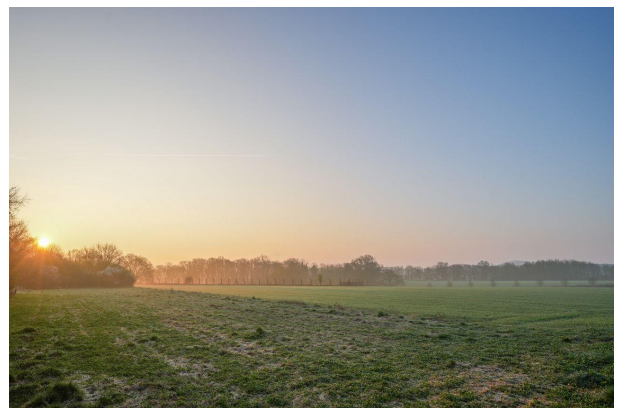
Immobilien-Exposé

Neuwertiges Traumhaus in malerischer Feldrandlage – Naturidylle trifft auf exklusiven Wohnkomfort!

Objekt-Nr.:
20049-3590

Haus zum Kauf

in 52531 Übach-Palenberg / Marienberg



Details

Kaufpreis

759.000 €

Käuferprovision zzgl. USt.

3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche (ca.)

214 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

60,61 m²

Grundstück (ca.)

676 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl separate WCs

1

Anzahl Balkone

1

Anzahl Terrassen

1

Baujahr

2022

Zustand

neuwertig

Unterkellert

Nein

Beschreibung

Dieses einzigartige Einfamilienhaus vereint modernes Design, großzügige Raumaufteilung und eine idyllische Lage mit unvergleichlicher Naturkulisse. Mit einer Wohnfläche von 214 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet es höchsten Wohnkomfort für Familien oder Paare, die Wert auf Stil und Exklusivität legen.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine beeindruckende Raumhöhe von 2,60 m die eine offene Atmosphäre schafft. Das elegante, offene Treppenhaus verbindet die Ebenen harmonisch und unterstreicht das durchdachte Wohnkonzept. Das Erdgeschoss verfügt über ein stilvolles Gästezimmer, ein hochwertiges Gäste- oder Kinderbadezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein luxuriöses Masterschlafzimmer mit privatem Ankleidebereich und exklusivem Bad en suite. Ein funktionaler Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang in den Garten sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die integrierte Garage, die ebenfalls vom Haus aus erreichbar ist, schützt vor Wittereinflüssen und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Obergeschoss begeistert mit einer offenen Wohn-, Ess- und Küchenlandschaft, die dank großzügiger Fensterflächen einen traumhaften Panoramablick über die umliegenden Felder und Wiesen bietet. Eine Lichtkuppel sorgt für zusätzliche Helligkeit und ein einladendes Wohngefühl. Der angrenzende, überdachte Balkon lädt dazu ein, den Tag mit einer Tasse Kaffee zu beginnen, während die Sonne in warmen Farben am Horizont aufgeht. In den frühen Morgenstunden lassen sich hier oft Rehe beobachten, die friedlich über die Wiesen streifen – ein Anblick, der jeden Naturliebhaber begeistern wird.

Nicht nur der Morgen, sondern auch die Abendstunden sind in diesem Zuhause ein wahres Erlebnis. Der liebevoll angelegte Garten in Süd-West-Ausrichtung bietet eine malerische Kulisse für unvergessliche Sonnenuntergänge. Hier können Sie den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen lassen und die letzten Sonnenstrahlen genießen. Ein zusätzliches Büro, ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC runden das Obergeschoss ab und sorgen für maximale Funktionalität.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus verbindet modernen Wohnkomfort mit einer traumhaften Naturkulisse – eine seltene Gelegenheit für alle, die ein stilvolles Zuhause in idyllischer Lage suchen.

Ausstattung

Exquisites Einfamilienhaus, Baujahr 2022 – Eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Immobilienkäufer

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von 214 m², die auf zwei Ebenen intelligent verteilt ist. Perfekt für Familien oder Paare, die Raum, Komfort und Stil schätzen.

Hervorragende Raumaufteilung und Ausstattung:

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer modernen Deckenhöhe von 2,60 m und schafft ein einzigartiges Raumgefühl.

Im Mittelpunkt steht ein offenes Treppenhaus, das Eleganz und Funktionalität vereint.

Ein individueller Grundriss sorgt für ein exklusives Wohngefühl.

- Kinderzimmer mit integriertem Ankleidebereich, optimal für kleine Familienmitglieder.
- Top-ausgestattetes Gäste- oder Kinderbadezimmer mit ebenerdiger Dusche für zusätzlichen Komfort.
- Gästezimmer gestaltet für maximale Entspannung und Bequemlichkeit.
- Luxuriöses Masterschlafzimmer mit privatem Ankleidebereich und hochwertigem Bad en suite.
- Exklusives Badezimmer en Suite mit ebenerdiger Dusche und Badewanne für höchsten

Komfort.

- Ein funktionaler Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss mit Zugang in den Garten erleichtert den Alltag.
- Direkter Zugang zur integrierten Garage sorgt für Komfort und Schutz vor Wettereinflüssen.

Lichtdurchflutetes Obergeschoss mit Panoramablick:

- Große Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre.
- Eine Lichtkuppel ermöglicht zusätzliche natürliche Lichtzufuhr.
- Offene Wohn-, Ess- und Küchenlandschaft für ein harmonisches und geselliges Wohnkonzept.
- Ein überdachter Balkon bietet atemberaubende Ausblicke auf Felder und Wiesen.
- Naturverbundenes Wohnen: Rehe im Morgengrauen direkt vor der Haustür erleben.
- Ein zusätzliches Büro, ein Abstellraum und ein Gäste-WC erhöhen die Funktionalität auf dieser Etage.

Außenbereich und Nachhaltigkeit:

- Geräumige Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge.
- Seitliche Zufahrt führt in den gepflegten Garten – Outdoor-Luxus inklusive.
- Zusätzliche Parkmöglichkeiten für Gäste direkt vor dem Haus.
- Eine moderne Luftwärmepumpe sorgt für energieeffiziente Beheizung.
- Komfortable Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für ein behagliches Raumklima.
- Hochwertige 3-fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden

Vorbereitung zur Installation einer Photovoltaikanlage – ein zukunftsweisender Schritt zur Energieautarkie.

Lage & Umgebung

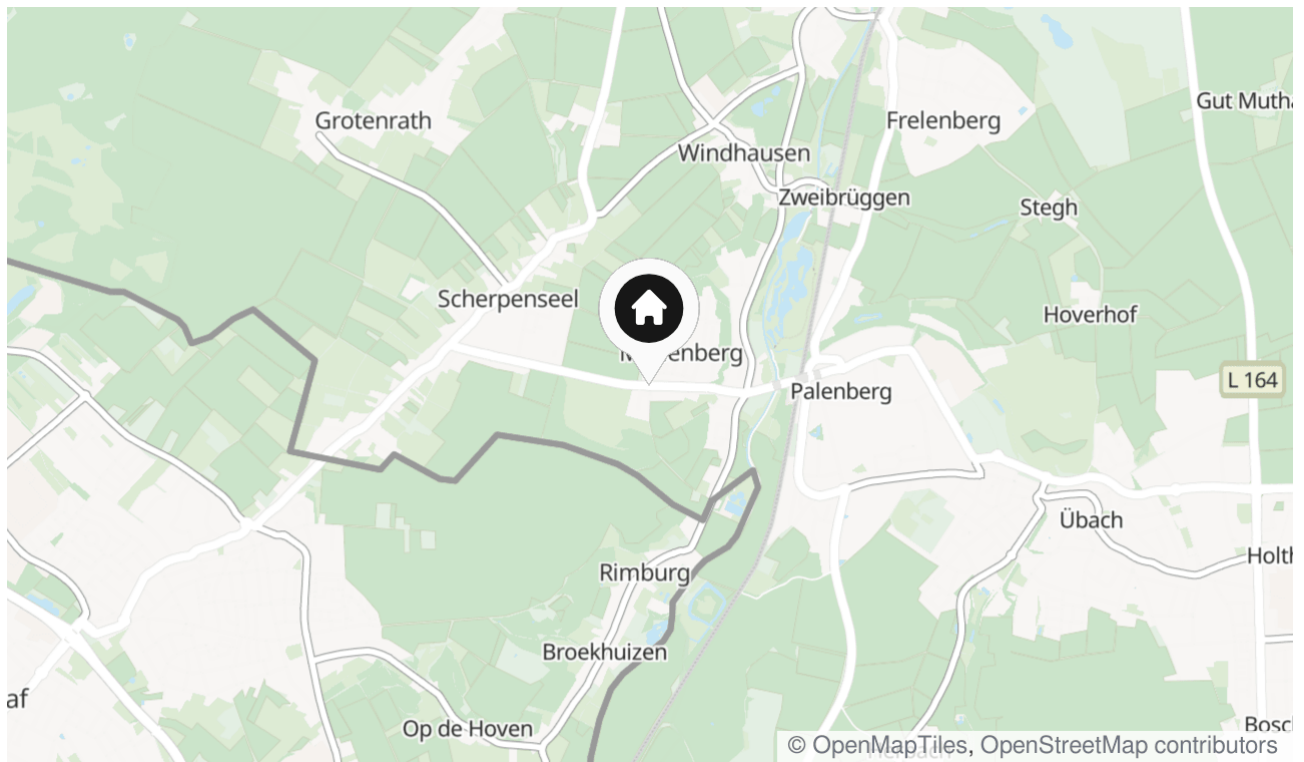
52531 Übach-Palenberg / Marienberg

Warum wertvolle Zeit mit der Suche nach einem Baugrundstück verbringen, wenn Ihr Traumhaus bereits auf Sie wartet? Willkommen in Übach-Palenberg, im begehrten Ortsteil Marienberg, wo dieses neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2022 eine perfekte Symbiose aus modernem Wohnkomfort und naturnaher Idylle bietet.

Eingebettet in ein attraktives Neubaugebiet, genießen Sie hier eine familienfreundliche Umgebung mit zeitgemäßer Architektur und einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Die exklusive Feldrandlage eröffnet Ihnen einen unverbaubaren Blick auf weitläufige Wiesen und ein malerisches Naturschutzgebiet, das sich direkt vor Ihrer Haustür erstreckt. Lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit der Natur inspirieren, genießen Sie morgendliche Spaziergänge inmitten sanft schwingender Felder oder beobachten Sie die Rehe in der Morgendämmerung – ein Anblick, der pure Entschleunigung verspricht.

Trotz der idyllischen Umgebung müssen Sie auf keine Annehmlichkeiten verzichten. Das Stadtzentrum von Übach-Palenberg liegt nur drei Kilometer entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Auch die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Der Standort ist nur 4,5 Kilometer vom niederländischen Buitenring entfernt und somit schnell erreichbar. Diese Anbindung ermöglicht nicht nur einen direkten Zugang zur niederländischen Infrastruktur, sondern garantiert auch eine schnelle Erreichbarkeit Aachens in lediglich 20 Minuten – ein klarer Vorteil für Berufspendler und Pendler aus der Region.

Diese außergewöhnliche Wohnlage vereint die Ruhe und Weite der Natur mit der Bequemlichkeit einer erstklassigen Infrastruktur. Warum also noch auf ein Baugrundstück warten, wenn Ihr neues Zuhause bereits darauf wartet, Sie willkommen zu heißen?



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

24,16 kWh/(m²*a)

Heizungsart

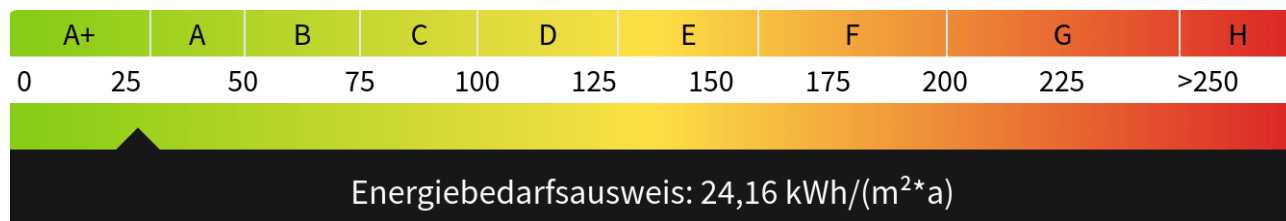
Fußbodenheizung

Wesentlicher Energieträger

LUFTWP

Gültig bis

27.03.2035





Hausansicht



Haus



Sonnenaufgang



Eingangsbereich



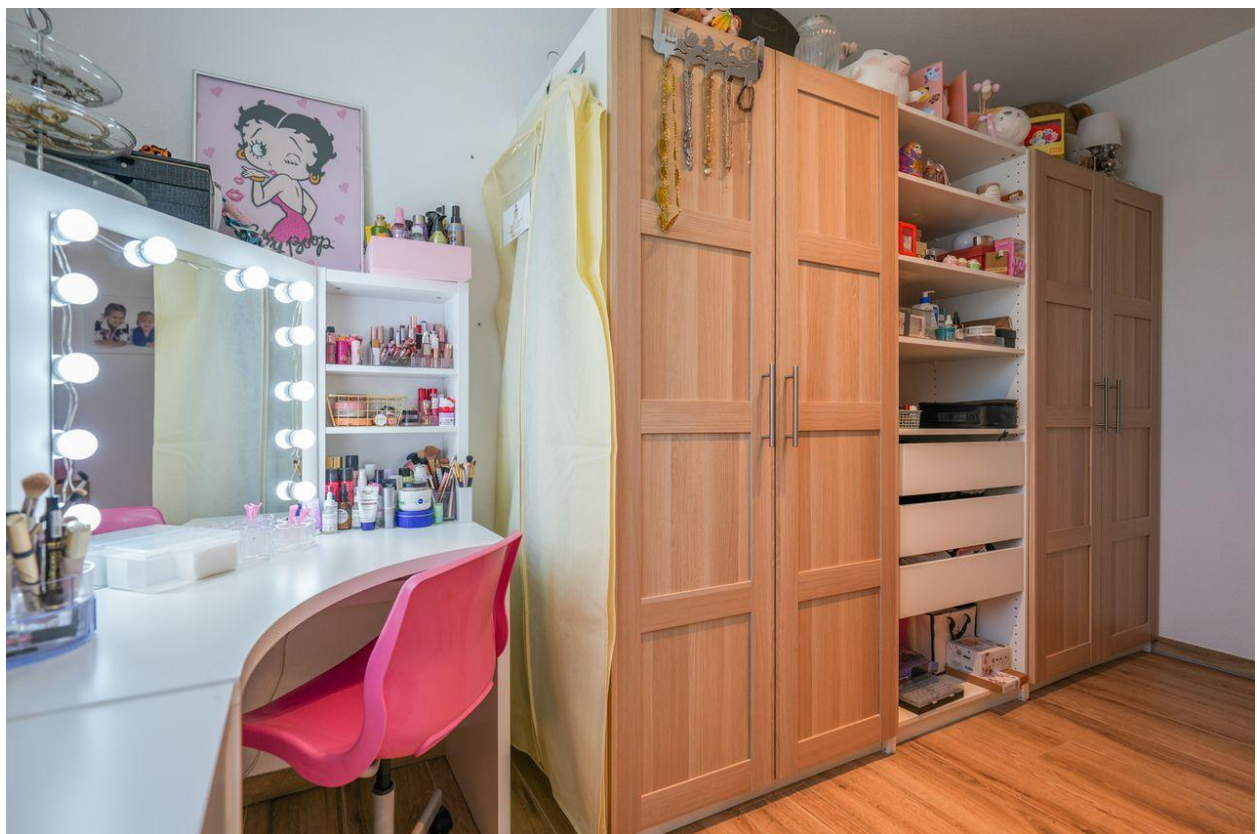
Flurbereich Erdgeschoss



Gäste_Kinderbad



Kinderzimmer



Ankleidezimmer Kind



Gästezimmer



Elternschlafzimmer



Blick ins Bad en Suite



Badezimmer



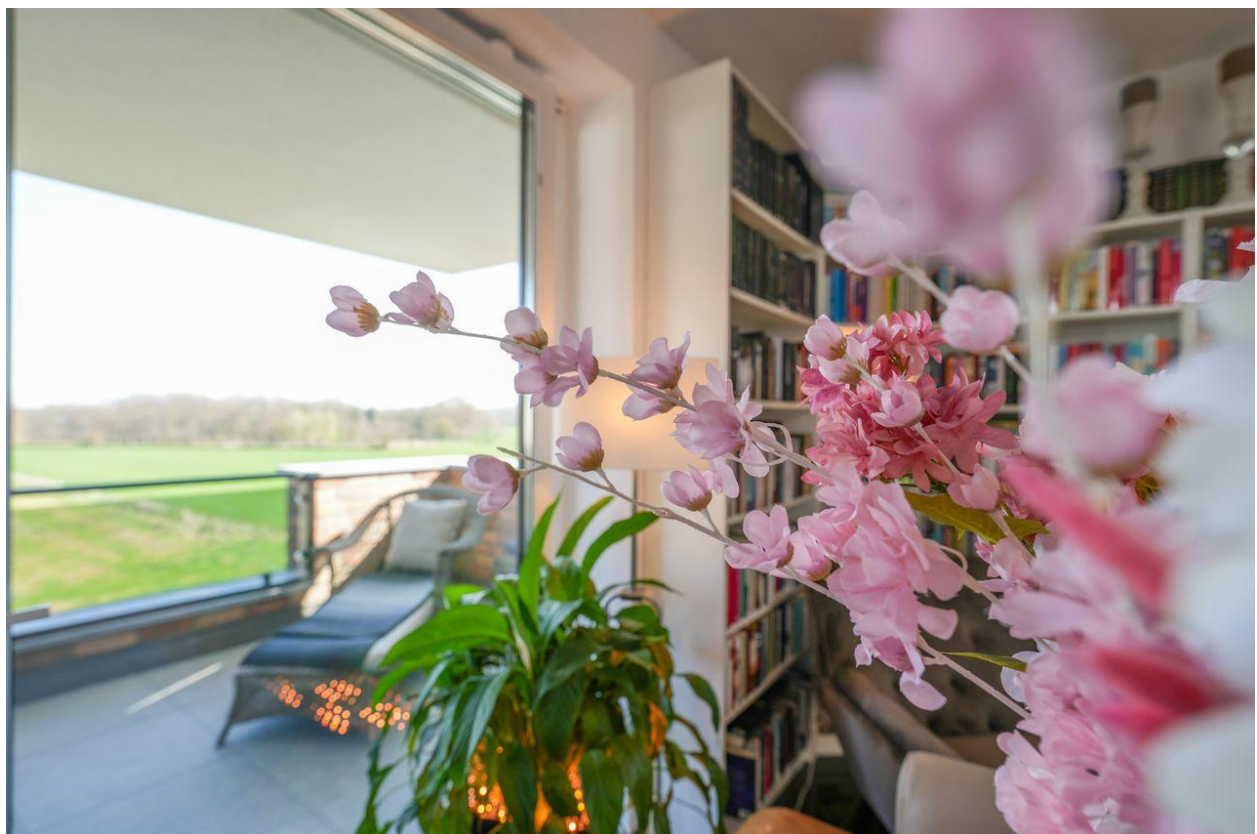
Duschbereich



Wohnbereich



Essbereich



Detail



Küchenbereich



Küche



Gäste WC OG



Offener Wohn Essbereich im OG



Detail



Essbereich mit Fernblick



Überdachter Balkonbereich



Rückansicht



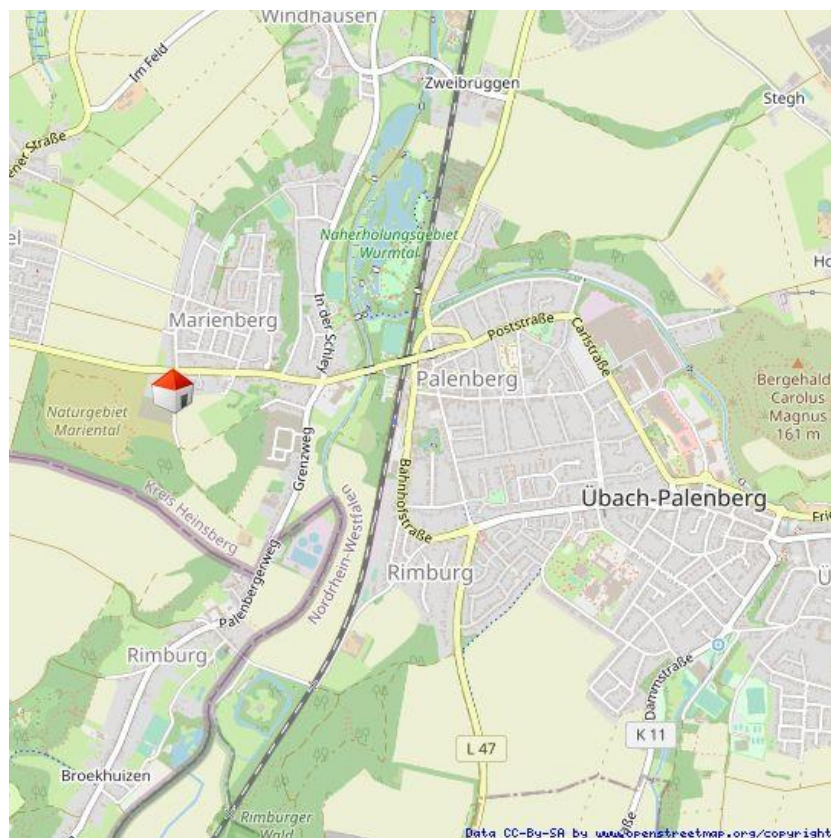
Garten



Erdgeschoss



Obergeschoss



Lageplan

Kontakt

Wassenberger Straße 85a
52525 Heinsberg
Telefon: 015111188341
E-Mail: s.lulaj@immofly.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Sara Lulaj

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

