



**Handwerker aufgepasst-  
Raumwunder mit möglicher  
Erweiterung bis ca. 180m<sup>2</sup>!**  
Übach-Palenberg, Einfamilienhaus



Wohnfläche  
**79 m<sup>2</sup>**



Zimmer  
**4**



Grundstücksfläche  
**656 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis  
**199.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis	199.000 €
Käuferprovision	3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Heizung	Zentral
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Gartennutzung	Ja
Offener Kamin	Ja
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat

Bauweise	Fertigteile
Dachform	Satteldach
<b>Flächen</b>	
Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	656 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4.0
Anzahl separate WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1975
Zustand	Sanierungsbedürftig
<b>Sonstiges</b>	
Objektnummer	137708NW
Objekt-ID	FIO-10517649490
Anbieter-ID	142600

## Objektbeschreibung

Optimal in Übach-Palenberg gelegen, bietet dieses sanierungsfähige, im Jahr 1975 erbaute Einfamilienhaus, die perfekte Kombination aus guter infrastruktureller Anbindung und ruhiger Lage. Das Haus weist mit seinen ca. 79 m<sup>2</sup> und 4 Zimmern zzgl. Ausbaumöglichkeiten eine großzügige Wohn- und Nutzfläche auf, welche nach Änderung der Aufteilung, zum Wohlfühlen einlädt. Im gesamten Haus befinden sich elektrische Rollläden. Dieses gemütliche Einfamilienhaus ist mit diversen Bodenbelägen ausgestattet und man kann das Wohnzimmer mit einem separaten Seiteneingang, barrierefrei erreichen. Lassen sie ihrem handwerklichem Geschick freien Lauf und realisieren sie sich aus diesem Haus ihr Traumhaus! Evtl. besteht die Möglichkeit durch eine Nutzungsänderung, im Keller eine Einliegerwohnung zu realisieren (Deckenhöhe und teilweise große Fenster sind vorhanden- Abklärung mit den Zuständigen Behörden und Einholung einer Genehmigung ist notwendig). Die Immobilie ist mit einer Gas-Zentralheizung, welche ca. im Jahre 1995 erneuert wurde, ausgestattet. Im Tageslicht-Badezimmer wurde ca. 2021 der Boden erneuert und sowohl eine neue Duschkabine als auch eine barrierefreie Dusche realisiert. Da diese Immobilie keine Einbauküche beinhaltet, können Sie Ihren individuellen Plan von Ihrer Traumküche realisieren. Damit Sie die lauschigen Abende im Sommer auch an der frischen Luft genießen können, bieten wir Ihnen hiermit einen großzügigen Garten mit leichtem Hang und altem Baumbestand. Auch der Schuppen, der unter der vorhandene Garage liegt, bietet neben dem Keller, weitere Stellfläche um beispielsweise Gartengeräte etc. zu verstauen. Eine Garage auf dem Grundstück mit praktischem Zugang zum Garten, rundet das Angebot ab.

## Beschreibung Ausstattung

Baujahr ca. 1975  
Fertighaus der Firma Okal  
Grundstück ca. 656m<sup>2</sup> mit altem Baumbestand (leichter Hanggarten)

Wohnfläche ca. 79 m<sup>2</sup> (zzgl. Nutzfläche- Vollkeller und Dachgeschoss)

elektrische Rollläden im gesamten Haus

Barrierefreier Seiteneingang zum Wohnzimmer

Bad mit neuen Bodenfliesen und sowohl mit einer Duschkabine als auch mit einer barrierefreien Dusche (für z.B.

Duschstuhl/Rollstuhl geeignet) ausgestattet.

Haus ist sanierungsbedürftig

Keller mit separatem Zugang zum Garten (evtl. als Einliegerwohnung realisierbar- Deckenhöhe und Fenster sind vorhanden-

Abklärung mit den zuständigen Behörden ist notwendig)

Dach nicht gedämmt und nicht ausgebaut

Gasheizung aus dem Jahre ca. 1995

Garage mit Gartenzugang

Schuppen unter der Garage

EG Aufteilung wie folgt:

Gäste WC

Küche

Wohnzimmer mit separater Terrasse und ebenerdigen Seitenzugang

kleines Zimmer (Büro etc.)

Schlafzimmer

Kinderzimmer mit Balkon und Zugangstreppe zum Garten

Badezimmer mit Duschkabine und barrierefreier Dusche (Teilerneuerung mit Bodenfliesen und Duschen)

Kellerzugang

Dachgeschosszugang

Kelleraufteilung wie folgt:

Vorratsraum unter der Treppe

Kellerraum 1 ca. 19,94 m<sup>2</sup> Fläche

Kellerraum 2 ca. 24,18 m<sup>2</sup> Fläche

Kellerraum 3 mit Gasheizung ca. 17,50 m<sup>2</sup> Fläche

Kellerraum 4 ca. 18,09 m<sup>2</sup> Fläche

Flur mit Zugang zum Garten und Terrasse

Dachgeschoss:

Zur Zeit nicht gedämmt und nicht ausgebaut

## sonstige Angaben

Alle Angaben beruhen sich auf Angaben des Eigentümers, so dass wir hierfür keine Haftung übernehmen können.

Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details bei einem persönlichem Gespräch vor.

Beim Kauf der eigenen Vier Wände benötigen Sie einen zuverlässigen und fairen Finanzierungspartner.

Für Fragen rund um eine maßgeschneiderte Finanzierung, steht Ihnen gerne unsere Frau Lea Heffels mit Rat und Tat unter 02452-1806977 zur Verfügung.

Sie möchten Ihr Haus bewerten lassen oder verkaufen? Auch hierfür stehen wir Ihnen als Makler Nr. 1 jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Sprechen Sie uns an, wir freuen uns über Ihren Anruf!

LBS Immobilien und Finanzierungscenter

Heinsberg

Tatjana Zündorf

Valkenburger Straße 7

52525 Heinsberg

Büro: 02452-1806918

Mobil: 01573-6786004 VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997,

eMail:info@lbsi-nordwest.de GF:Roland Hustert, Volker Goldbeck 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Objektbilder

## Energiepass

Gültig bis	09.10.2034
Endenergiebedarf	188,40
Jahrgang	2014
Primär Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	F
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Ausstellungsdatum	10.10.2024
Gebäudeart	Wohngebäude

## Beschreibung Lage



Übach-Palenberg, ist eine an der Grenze zu den Niederlanden gelegene Stadt im nordrhein-westfälischen Kreis Heinsberg, dem westlichsten Kreis der Bundesrepublik Deutschlands.

Diese Ortschaft liegt ca.17 km nördlich von Aachen im Süden des Kreises Heinsberg. Unmittelbar angrenzende Nachbarkommunen sind die Gemeinde Landgraaf auf der niederländischen Seite und die Städte Geilenkirchen, Baesweiler, Alsdorf und Herzogenrath

auf der deutschen Seite.

Eine Teilfläche des Naturschutzgebietes "Teverner Heide" gehört mit zum Gebiet der Kommune und bietet Wanderern und Erholungssuchenden eine optimale Ausgangsstation.

Übach-Palenberg mit seinen ca. 24.000 Einwohnern, verfügt über eine Vielzahl sozialer Einrichtungen, Sportvereinen und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen, das neue Einkaufszentrum ist nur ca. 1 KM entfernt (diese beinhaltet folgende Geschäfte: REWE, Depot, dm, Woolworth, Reno, Takko, Kodi, Erstlings Family, Chang Jiang, West Lotto etc.).

Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls vorhanden.

Das Naherholungsgebiet Wurmatal, der Willy Dohmen Park und viele weiter Sehenswürdigkeiten liegen in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ihr Ansprechpartner

**Tatjana Zündorf**

Telefon: 02452 180690

E-Mail: [heinsberg@immo.lbs-nw.de](mailto:heinsberg@immo.lbs-nw.de)

