

# Exposé

## Einfamilienhaus in Übach-Palenberg

### Exklusives, freistehendes Einfamilienhaus in Feldrandlage mit Sonnenterrasse



Blick zum Haus

Objekt-Nr. **OM-317018**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Horst Grafarend  
Telefon: 0163 6304729  
Mobil: 0163 6304729

52531 Übach-Palenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1954	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	669,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Stellplätze	5
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei diesem Angebot sparen Sie von Anfang an - nämlich die Maklergebühren in Höhe von 14.958 €.

Bei der Vermittlung eines günstigen Kredites - wenn gewünscht - mit bis zu 40 Jahren Laufzeit - können wir behilflich sein.

Ebenfalls könnte - wenn gewünscht - eine Unterstützung bei den Notarangelegenheiten erfolgen.

Hier haben Sie die seltene Gelegenheit, ein exklusives und modernes Einfamilienhaus in Feldrandlage (Süd-Ostlage) ohne Maklergebühren zu erwerben.

Diese Immobilie vereint Komfort und Naturverbundenheit auf harmonische Weise und bietet ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber, die Wert auf großzügige Räume und eine ruhige, grüne Umgebung legen.

Das von den Eigentümern bewohnte Haus wurde im Jahr 1954 in massiver Bauweise errichtet und von 2015 bis 2022 ohne Rücksicht auf die Kosten kernsaniert. Dadurch wurde versicherungstechnisch das Baujahr 2015 festgelegt.

Auf rund 152 qm Wohnfläche und 669 qm Grundstück bietet das Haus ausreichend Platz, damit sich Paare oder die Familie entsprechend entfalten können.

Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, ist dieses Haus auch für das Alter ausgelegt. Es gibt mehr als ausreichend Steckdosen in allen Räumen, die zusätzlich noch in Komforthöhe unter den Lichtschaltern installiert wurden. In allen wichtigen Räumen gibt es Netzwerk- und Satellitenanschluss.

Neben dem Waschplatz im Keller, gibt es noch die Möglichkeit, Waschmaschine und Trockner in dem im Erdgeschoss befindlichen Badezimmer aufzustellen. Dank vorbereitetem Glasfaseranschluss ist dieses Objekt auch bestens für die Zukunft gewappnet.

Zum Haus gehört eine große, angebaute Garage mit elektrischem Sektionaltor und Warmwasserversorgung, die ausreichend Platz für ihren Pkw bietet. Vor der Garage befindet sich noch ein Stellplatz. Weiterhin gibt es noch ein großes Garagenhaus mit elektrischem Schwingtor, welches einen weiteren Stellplatz für einen Pkw oder ihre Motorräder bietet. Hier gibt es zusätzlich noch einen 380 Volt Anschluss und Warmwasserversorgung. Vor dem Garagenhaus sind zusätzliche Stellplätze für mehrere Pkw vorhanden.

Ein im Jahr 2020 errichtetes Holzgartenhaus bietet ihnen die Möglichkeit, Gartengeräte und Fahrräder abzustellen. Um ihre E-Bikes zu laden, wurde das Gartenhaus ebenfalls mit Steckdosen ausgestattet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der ca. 42 qm große Sommergarten, in dem Sie den Sommer auf angenehme Weise verlängern können. Weiterhin gibt es noch eine ca. 40 qm große Sonnenterrasse. Die pflegeleicht und äußerst ansprechend gestaltete Gartenanlage ist sowohl über das Wohn- Esszimmer, als auch über das im Erdgeschoss befindliche Bad zu erreichen.

Die Aufteilung im Haus ist wie folgt:

Erdgeschoss:

Flur, offener Wohn- Essbereich mit Küche, Schlafzimmer oder Büro, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche. Hier bietet sich – neben dem Waschraum im Keller - die Möglichkeit, eine Waschmaschine und einen Trockner aufzustellen.

Obergeschoss:

Büro, 2 Schlafzimmer Badezimmer mit Wannenbad und ebenerdiger Dusche.

Die Böden im Haus sind größtenteils mit Eichenparkett ausgelegt. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelzimmerthermostaten. Zusätzlich versorgt Sie in den kalten

Wintermonaten ein moderner Kaminofen aus dem Jahr 2020 mit behaglicher Wärme. Im gesamten Haus gibt es elektrische Rollos. Im Erdgeschoss zusätzlich mit Zeitschaltuhren.

Weiterhin besteht gegen Aufpreis die Möglichkeit, die im Dezember 2018 mit hochwertigen Geräten ausgestattete, moderne Küche zu übernehmen. Gleiches wäre für die installierte Alarmanlage mit App-Anbindung möglich.

## Ausstattung

- Haupthaus mit ca. 152 qm Wohnfläche
- 669 qm Grundstück
- Sommergarten ca. 42 qm
- Zweite Sonnenterrasse ca. 40 qm
- Kernsaniert von 2015 bis 2022
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Neue Stromversorgung mit mehr als ausreichenden Steckdosen, teilweise in Komforthöhe
- Wände alle neu verputzt
- Neue Estrichböden mit Fußbodenheizung
- Moderner Kaminofen mit Edelstahl- Außenkamin
- Großes Garagenhaus mit elektr. Torantrieb und 380 Volt Stromanschluss
- Weiteres Holzgartenhaus mit 2 Räumen und Stromanschluss
- Große, geflieste Garage am Haus mit elektrischem Sektionaltor
- Elektrische Rollos mit Zeitschaltuhren im Erdgeschoss
- Elektrische Rollos im Obergeschoss
- Bäder mit hochwertiger Badkeramik von Villeroy und Boch
- Fußböden größtenteils mit Eichenparkett
- Geflieste Kellerräume
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- LAN- und Satellitenabel in allen wichtigen Räumen
- Dach isoliert mit zusätzlicher Zwischendeckendämmung zum Dachboden

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Zweibrüggen ist ein Stadtteil von Übach-Palenberg im Kreis Heinsberg. Der Ort liegt an der Wurm zwischen den Stadtteilen Frelenberg und Windhausen.

Zu Zweibrüggen gehört die noch bis 1974 in Betrieb gewesenen Mühle, sowie das Denkmalgeschützte Backes.

Mit rund 42.000 Einwohnern und einem gut ausgebauten Straßennetz zählt Übach-Palenberg zu einer mittelgroßen Stadt. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Krankenhäuser sind in Geilenkirchen und Heinsberg vorhanden.

Der Bahnhof Übach-Palenberg ist fußläufig erreichbar.

Mit dem Zug erreichen Sie Aachen Hbf in ca. 18 Minuten. Mönchengladbach Hbf ist in 30 Minuten mit dem Zug erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Hausansicht von vorne

Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Draufsicht Feldrandlage



Draufsicht Straßenseite

# Exposé - Galerie



Ansicht von oben - Feldrandlage

Draufsicht Feldrandlage 2



Blick in den Garten

Blick in den Garten 1

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Blick in den Garten 2

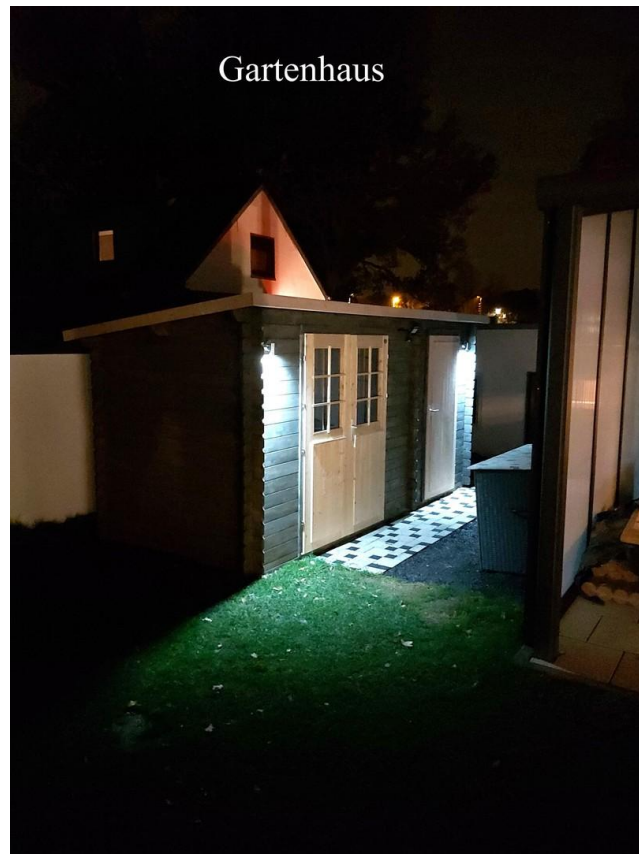


Aussicht auf das Feld

Ansicht auf das Feld



# Exposé - Galerie



Gartenhaus

Gartenhaus



Wohn-Esszimmer 1

Wohn-Esszimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer 2



Kaminofen

Kaminofen Wohnzimmer



Küche

Küche

# Exposé - Galerie



Büro Erdgeschoss

Büro oder Schlafzimmer EG



Büro Obergeschoss

Büro Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer Obergeschoss

Badezimmer Obergeschoss



Heizkessel aus 2015

Heizkessel

# Exposé - Galerie



Bar in der Garage

Bar in dem Garagenhaus

# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss

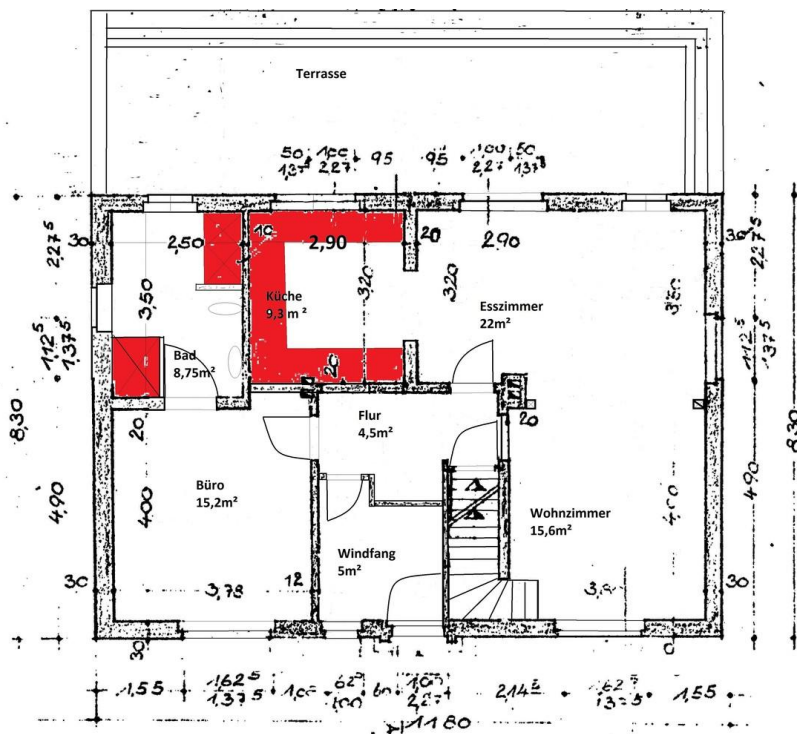
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Aufteilung Erdgeschoss



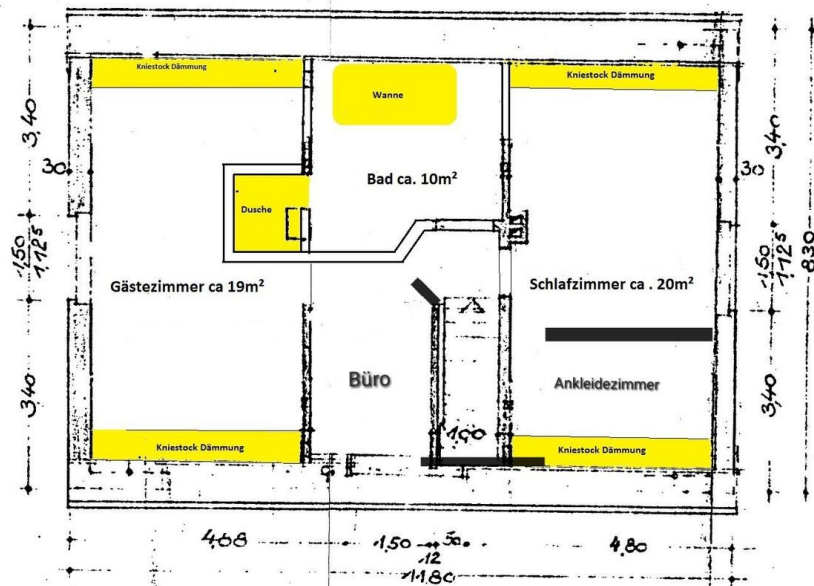
Aufteilung Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Grundriss Erdgeschoss



DACHGESCHOSS

Grundriss Obergeschoss