



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ABi-79002

Erdgeschosswohnung (WE-1) - 94,08 m² - 3 Zimmer

Eckdaten

Kaufpreis

395.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	94,1 m²
Grundstücksfläche	1.552,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2026
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Fahrstuhl	Personen
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	
Barrierefrei	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	19.12.2035
Energiebedarf	18.0
Energieträger	Umweltwärme
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	19.12.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Neubauprojekt mit insgesamt 10 barrierefreien Wohneinheiten befindet sich in zentraler und gut erreichbarer Lage in Übach-Palenberg, einer Stadt im Kreis Heinsberg mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Die Lage zeichnet sich durch eine ausgewogene Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einem ruhigen Wohnumfeld aus.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Arztpraxen befinden sich überwiegend in einem Umkreis von etwa 300 bis 800 Metern und sind somit fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten und Schulen liegen ebenfalls im nahen Umfeld, teils nur 5 bis 10 Gehminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rund 250 Metern. Der Bahnhof Übach-Palenberg ist etwa 1,6 Kilometer entfernt und in ca. 20 Minuten zu Fuß oder 5–6 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Regionalbahnverbindungen unter anderem in Richtung Aachen und Mönchengladbach.

Auch für den Individualverkehr ist der Standort verkehrsgünstig gelegen. Die Autobahn A44 ist in etwa 10 bis 15 Minuten Fahrzeit erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte sowie an die überregionalen Verkehrsachsen. Das Stadtzentrum von Übach-Palenberg liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

Grün- und Erholungsflächen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Die Kombination aus kurzen Wegen, guter Verkehrsanbindung und einer gewachsenen Nachbarschaft macht den Standort besonders attraktiv für barrierefreies Wohnen, insbesondere für Senioren, Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sowie für alle, die komfortables und gut angebundenes Wohnen schätzen.

Objektbeschreibung

In Übach-Palenberg entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 10 hochwertigen Wohneinheiten, großzügigen Außenflächen und zeitgemäßer Architektur. Das Gebäude überzeugt durch barrierefreie Zugänge, helle Räume und eine nachhaltige Energietechnik. In zentraler Lage bietet das Projekt komfortables, ruhiges und zugleich stadtnahes Wohnen – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Effizienz und modernes Design legen.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

+ Alle Highlights auf einen Blick! +

- Terrasse mit Gartenzugang
- Hauswirtschaftsraum
- Badezimmer mit Dusche
- Viel Tageslicht
- Offene Küche
- Gäste-WC
- Fußbodenheizung

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine Neubauwohnung im Erdgeschoss, die im Rahmen eines Bauprojekts realisiert wird. Die Wohnung wird nach Fertigstellung über eine Wohnfläche von ca. 94,08 m² verfügen und moderne, zeitgemäße Wohnstandards erfüllen.

Geplant ist eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung sorgt. Die Wohnung wird mit 3-fach verglasten Fenstern ausgestattet, die eine hohe Energieeffizienz sowie einen sehr guten Schall- und Wärmeschutz gewährleisten sollen. Zusätzlich sind elektrische Rollläden vorgesehen, die den Wohnkomfort erhöhen und einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz bieten.

Das Badezimmer ist in der Planung mit einer bodengleichen Dusche sowie einem Fenster vorgesehen, wodurch Tageslicht und eine natürliche Belüftung möglich sind. Die Sanitärausstattung wird modern und funktional ausgeführt.

Ein besonderer Vorteil des Projekts ist die flexible Grundrissgestaltung, die – abhängig vom Baufortschritt – individuelle Anpassungen nach Absprache ermöglicht.

Vom Wohnbereich aus wird ein direkter Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich vorgesehen. Die geplante Terrassenfläche beträgt ca. 11,71 m² und bietet zusätzlichen Raum für Erholung im Freien.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Garagenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht und für einen Preis von 18.000€ hinzuerworben wird.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Sie erreichen uns 24/7:

Telefon: 02452 - 670 66 88 (Büro Heinsberg: erreichbar 24h)

Besuchen Sie uns vor Ort nach Absprache in unserem Büro:

Geilenkirchener Straße 13-15, 52525 Heinsberg

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse! Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne bei Ihrer Immobilienvermarktung.

Bitte beachten Sie, dass die im Exposé gezeigten Bilder mithilfe von KI erstellt wurden. Die dargestellte Einrichtung dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Möblierungsvarianten.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

FALC Immobilien - Kreis Heinsberg - Ihre Immobilienexperten für die Region

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)