



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-ABi-79250

Erdgeschosswohnung (WE-4) - 105,83 m<sup>2</sup> - 3 Zimmer

### Eckdaten

Kaufpreis

425.000,00 €

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>105,8 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>1.552,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2026</b>
<b>Zustand</b>	<b>ERSTBEZUG</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Barrierefrei</b>	
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

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

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



### **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 moderne, zeitgemäße Wohnstandards erfüllen.**

**Geplant ist eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Darüber hinaus sind 3-fach verglaste Fenster sowie elektrische Rollläden vorgesehen, die Energieeffizienz und Wohnkomfort unterstützen sollen.**

**Der Grundriss sieht einen offenen Wohn-/Essbereich mit Küche als Mittelpunkt der Wohnung vor. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls vorgesehen und bietet zusätzliche Funktionalität und Stauraum. Zusätzlich ist ein separates WC geplant, was den Alltag deutlich komfortabler gestaltet.**

**Das Badezimmer ist in der Planung mit einer bodengleichen Dusche vorgesehen. 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 ist ein direkter Zugang zur Terrasse vorgesehen. Die geplante Fläche der Terrasse beträgt ca. 15,58 m<sup>2</sup>.**



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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto: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](mailto:info@pcservice-voll.de)

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

[Online ansehen](#)