



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



**EINFACH MEHR.**

Objektnummer FALC-GOe-31585

## MODERNES WOHNEN UNTER ELEGANTEM WALMDACH

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>**  
**Provision**

**650.000,00 €**

**3.846,15 €**

**3,57 % inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.**

**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>195,0 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Nutzfläche</b>            | <b>317,4 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>472,5 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>6,0</b>                    |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>4,0</b>                    |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>2,0</b>                    |
| <b>Anzahl Stellplätze</b>    | <b>1,0</b>                    |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>1,0</b>                    |
| <b>Baujahr</b>               | <b>2023</b>                   |
| <b>Zustand</b>               | <b>ERSTBEZUG</b>              |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Gehoben</b>                |
| <b>WG-Geeignet</b>           |                               |
| <b>Bad</b>                   | <b>Dusche, Wanne, Fenster</b> |
| <b>Bodenart</b>              | <b>Fliesen</b>                |
| <b>Heizungsart</b>           | <b>Zentral</b>                |
| <b>Befeuerung</b>            | <b>Gas</b>                    |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Garage</b>                 |
| <b>Gartennutzung</b>         |                               |
| <b>DV Verkabelung</b>        |                               |
| <b>Gastterrasse</b>          |                               |
| <b>Abstellraum</b>           |                               |
| <b>Gäste-WC</b>              |                               |

## **Energieausweis**

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| <b>Energieträger</b>          | <b>Gas</b>         |
| <b>Energieeffizienzklasse</b> | <b>A PLUS</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**

***Ihr neues Zuhause befindet sich im schönen Marienberg, einem Ortsteil von Übach-Palenberg.***

***Wenige Minuten von Ihrer Haustür entfernt liegt das Naherholungsgebiet Wurmatal mit einem schönen See, Spielplätzen, einem traumhaften Parkgelände und weitläufiger Natur.***

***Am Ende der Straße gelangen Sie zum Bahnhof, der direkte Verbindungen nach Aachen, Heinsberg und Herzogenrath bietet.***

***Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bussen ist ebenfalls hervorragend.***

***Im Umkreis von wenigen Fahrminuten finden Sie sowohl Kindergärten, Grundschulen, als auch sämtliche weiterführende Schulformen.***

***Mehrere große Lebensmittelketten und Discounter zur Versorgung des täglichen Bedarfs sind in einigen Fahrminuten erreicht.***

***Das Zentrum von Übach-Palenberg bietet Ihnen sämtliche Einkaufs- und Genussmöglichkeiten. Hier finden Sie neben Cafés und Restaurants auch Ärzte und Apotheken.***

***Das "Magnus Einkaufszentrum" ist ein weiteres Einkaufshighlight mit zahlreichen Fachgeschäften.***

***Auch für die Freizeitbeschäftigungen ist gesorgt. Übach-Palenberg bietet einige Möglichkeiten für Familienausflüge oder entspannte Spaziergänge. Der blaue Wasserturm, die St. Petrus Kapelle und das Schloss Zweibrüggen wartet hier auf Sie!***

***Hier fühlt man sich Zuhause.***

**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

## Objektbeschreibung

*Ihre beeindruckende Stadtvilla ist ein echter Blickfang, eignet sich gleichermaßen als Einfamilienhaus, wie auch als Mehrgenerationenhaus oder für die Großfamilie. Aufgrund bodentiefer Fensterelemente sind die Räume Licht durchflutet. Zwei Vollgeschosse mit ca. 194m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten Ihnen und Ihrer Familie viel Platz zum Wohlfühlen.*

*Von ihrem Wohn/ Essbereich bieten die bodentiefen Fenster einen herrlichen Blick in den Garten. Des Weiteren befindet sich im Erdgeschoss ein Zimmer, das als Schlaf- / Gästezimmer oder auch als Büro genutzt werden kann. Ein zusätzliches Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum, und ein Gäste-WC, somit hätten Sie die Möglichkeit, Ihre Stadtvilla als Zwei-Familienhaus zu nutzen.*

*Gleich im Eingangsbereich zeigt die Stadtvilla durch ihre offene Bauweise, was sie zu bieten hat. Empfangen werden Sie von einem großzügigen und einladenden Dielenbereich, von hier aus erreichen Sie bequem alle Räume im Erdgeschoss. Aus dem Empfangsbereich gelangen Sie in den Wohn-/Essbereich des Hauses, in dem auch die offene Küche Anschluss findet, mit angrenzender Abstellkammer für Ihr Alltägliches.*

*Im Obergeschoss steht das Wohlbefinden jedes einzelnen Familienmitglieds im Vordergrund. Neben dem Elternbereich sind die Räume der Kinder großzügig gestaltet, ein angenehmer Rückzugsort. Das Wohlfühlbad überzeugt die ganze Familie.*

*Die Bilder dienen der Visualisierung, die finale Ausführung kann Ihren Wünschen und Bedürfnissen angepasst werden.*

## Ausstattung

*Ihr neues Ein- bis Zweifamilienhaus wird für Sie in massiver Bauweise, malerfertig errichtet. Dadurch gestalten Sie Ihre Wohnräume nach Ihren individuellen Wünschen und machen dieses schöne Haus zu Ihrem.*

*Ihr neues Zuhause bietet eine gehobene Ausstattung mit moderner Haustechnik. Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, und nicht zuletzt das Energiesparkonzept als Grundlage für Nachhaltigkeit, Komfort und Kostenersparnis. Damit halten Sie den Kostendruck aufgrund steigender Energiekosten unter Kontrolle.*

*Das hier angebotene Haus ist ein projektiertes Bauvorhaben.*

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

*Der angegebene Preis beinhaltet folgende Leistungen:*

- + Malerfertiges Massivhaus im Sinne der Ausstattungsbeschreibung**
- + Zukunftsorientierte Energieausstattung in Form einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung.**
- + Dacheindeckung mit Tonziegel**
- + Grundstück**
- + Erdarbeiten, Fundament (Bodenplatte), Entwässerungskanalarbeiten**
- + vier Schlafzimmer (ggf. inkl. Gästezimmer)**
  
- + Offener Wohn- und Essbereich**
- + Separates Gäste-WC**
- + Vollbad mit Dusche und Badewanne**
- + Optimale Raumaufteilung**
- + Kontrollierte Be- und Entlüftung, Sanitärinstallation**
- + Innenausbau: Innentüren, Bäder und Fußböden**
- + Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung und Rollläden**
- + Stein-Innenfensterbänke**
- + Hochwertiger Kunstharz-Außenputz für eine langlebige Fassade**
- + Abgeschirmte Lichtleitungen für moderne, störungsfreie Beleuchtung und Lichtszenarien**
- + Vollständige und überdurchschnittliche Elektroausstattung inklusive Klingelanlage und Multimedia-Inhaltsnetz**
- + Funk vernetzte Rauchmelder für Ihre Sicherheit**
- + Energiesparhaus KfW 55, Energieeffizienzklasse A+**

*Das Energiekonzept des Hauses orientiert sich an den Förderstandards der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).*

*Das Haus wird als KfW 55 Haus errichtet.*

*Unsere hauseigene Finanzierungsabteilung (FALC-Finance) bietet Ihnen umfangreiche Leistungen. Vergleichen Sie unverbindlich und erhalten Sie die bestmögliche Finanzierung, individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten.*

*Dieses wunderschöne Haus ist projiziert als Neubau.*

**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*

## **Sonstiges**

***Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.  
Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Sie überlegen, Ihre Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen?  
Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren umfangreichen Service  
und unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung Ihrer Immobilie.***

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

***Gerne beraten wir Sie auch persönlich in unserem Büro in:  
52062 Aachen  
Theaterstraße 46***

***FALC Immobilien***

***G.Özdemir  
015125674368***

***Wir freuen uns auf Sie***

**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)

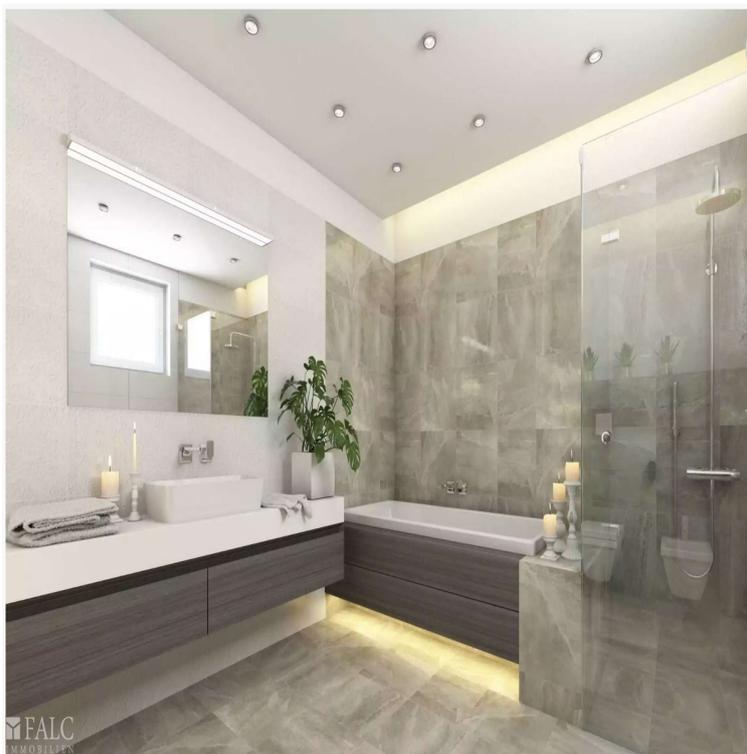
[Online ansehen](#)



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

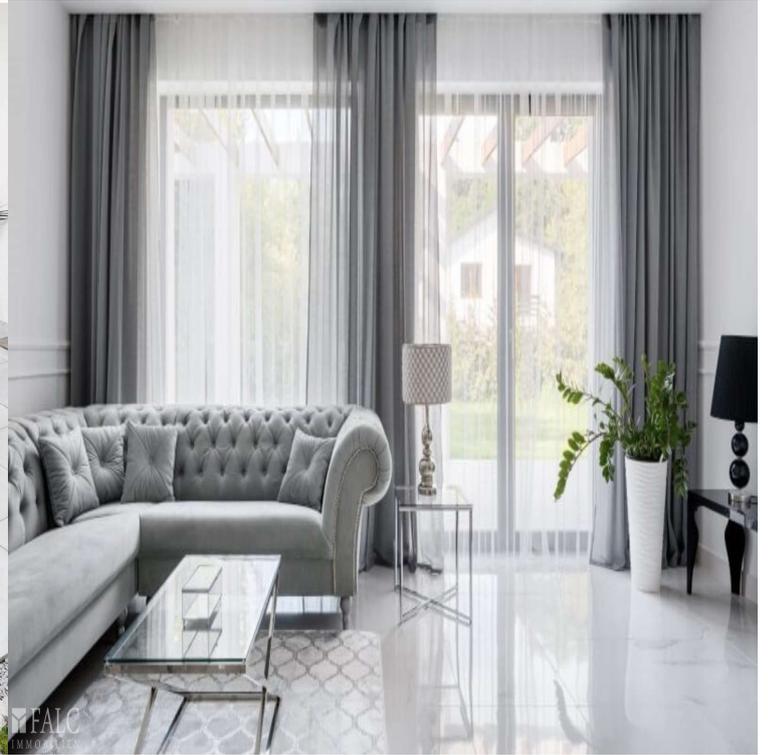
[Online ansehen](#)



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

[Online ansehen](#)



WP

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Erdgeschoss



Obergeschoss



FALC  
IMMOBILIEN

FALC  
IMMOBILIEN

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*

**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](#)