



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-GOe-31585

„Neubau - Keine Stangenware: High-End Galeriehaus mit fertig angelegter Aussenanlage“

Eckdaten

Kaufpreis	719.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.846,15 €
Provision	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

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

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	195,0 m²
Nutzfläche	317,4 m²
Grundstücksfläche	472,5 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2025
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat
Befeuerng	Gas
Stellplatzart	Garage, Außenstellplatz
Gartennutzung	
DV Verkabelung	
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A PLUS
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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



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. 194m² 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.

„Alle im Exposé dargestellten Bilder entsprechen der tatsächlichen Architektur, Raumaufteilung, Baukörpern, Böden, Fliesen und Terrassenflächen. Lediglich Möblierung, Accessoires, Leuchten und Grünflächen wurden visualisiert.“



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Ihr neues Ein- bis Zweifamilienhaus für Sie in massiver Bauweise 100-prozentig fertig erstellt.

"Hier wurde mit Herzverstand geplant: Ein architektonisches Unikat, das durch seinen individuellen Grundriss und kompromisslose Premium-Qualität besticht - weit weg vom Standard, nah an der Perfektion,,

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.

+ Zukunftsorientierte Energieausstattung in Form einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung.

+ Finalisierter Außenbereich, perfekt fertiggestellt.

+ Garage in dem auch sep. die Heizungsanlage sich befindet

+ vier Schlafzimmer (ggf. inkl. Gästezimmer)

+ Offener Wohn- und Essbereich

+ Separates Gäste-WC

+ Vollbad mit Dusche und Badewanne

+ Optimale Raumaufteilung

+ Offenes Galerie-Konzept

+ Kontrollierte Be- und Entlüftung, Sanitärinstallation

+ qualitativer Innenausbau

+ Fenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung und Rollläden

+ Stein-Innenfensterbänke

+ Hochwertiger Kunstharz-Außenputz für eine langlebige Fassade

+ Vollständige und überdurchschnittliche Elektroausstattung inklusive Klingelanlage und Multimedia-Inhaltsnetz

+ Funk vernetzte Rauchmelder für Ihre Sicherheit

+ Energiesparhaus KfW 55, Energieeffizienzklasse A+

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

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Wir bitten um Verständnis, dass wir für die Richtigkeit oder Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Sie überlegen, Ihre Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Als überregionales Immobiliennetzwerk bieten wir Ihnen die besten Möglichkeiten zur Vermarktung Ihrer Immobilie. Unser Team besteht aus regionalen, erfahrenen Immobilienexperten, die täglich für viele Kunden ein neues Zuhause suchen. Wir bieten Ihnen unseren kompletten Service rund um die Immobilie und unterstützen Sie gerne beim Immobilienvertrieb.

Melden Sie sich einfach! Gerne führen wir mit Ihnen ein unverbindliches und selbstverständlich kostenloses Gespräch zu Ihren Anliegen.

Ihr Ansprechpartner:

***Gülhan Özdemir
015125674368***

***Besuchen Sie uns auch in unseren Büroräumen in Aachen
Theaterstraße 46
52062 Aachen***

Wir freuen uns auf Sie!

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

[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



FALC
IMMOBILIEN



FALC
IMMOBILIEN

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

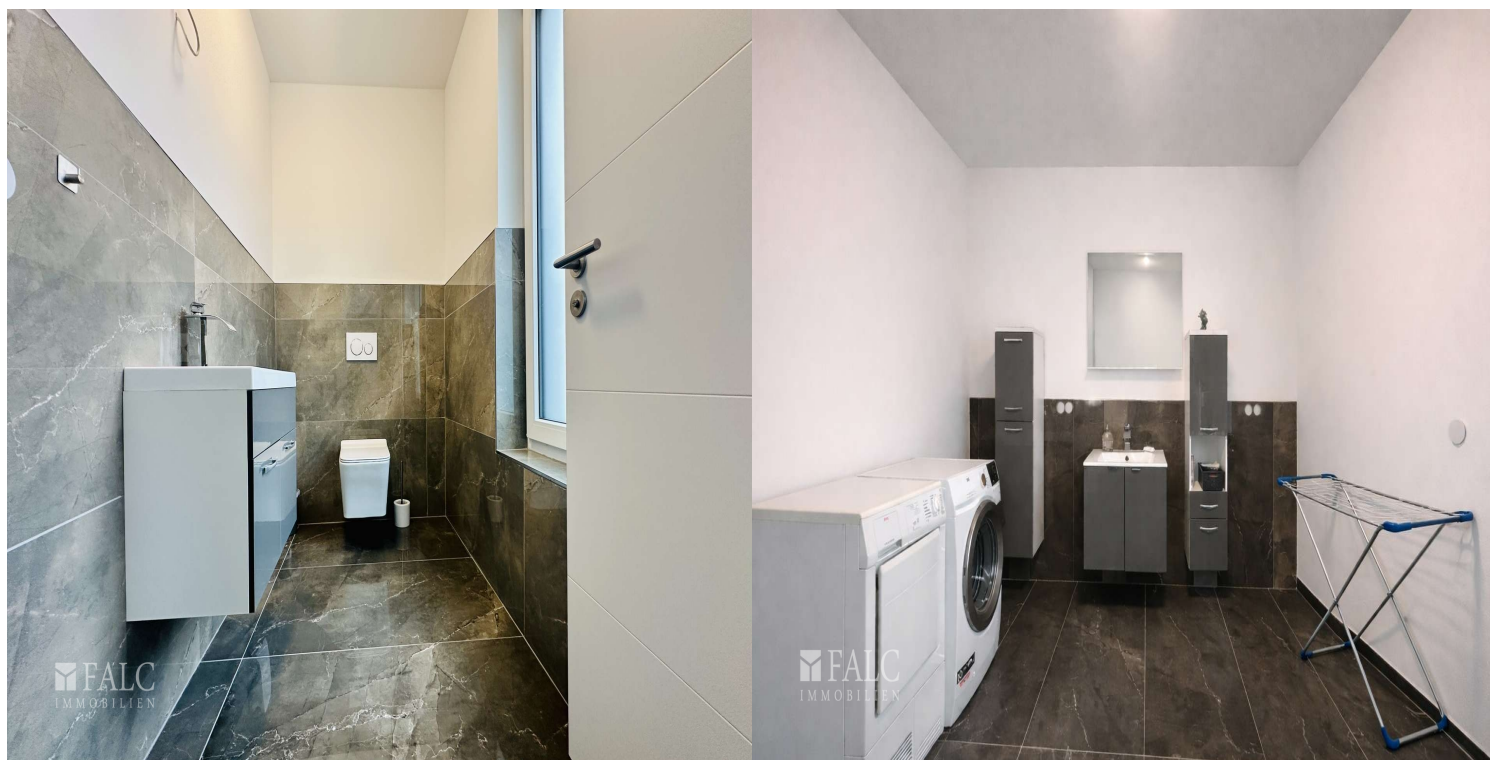
[Online ansehen](#)



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



Erdgeschoss



FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

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

Obergeschoss



FALC
IMMOBILIEN

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

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)