



Zu Verkaufen !

Exposé

Attraktives Zweifamilienhaus mit Abgeschlossenheitsbescheinigung und schönem Garten in Übach-Palenberg.

Perfekt als zwei Generationenhaus nutzbar!



Attraktives Zweifamilienhaus in Übach-Palenberg.

Objektnummer	002_2022	
Objektart	unterkellertes Zweifamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Abgeschlossenheitsbescheinigung (2 Eigentumswohnungen)	
Grundstücksfläche	648 m ²	
Vermarktungsart	Verkauf	
Erdgeschoß WG 1	Eingangsflur, Treppenhaus, 1 Büro (vor der Wohnung im Eingangsflur gelegen), Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, 1 Schlafzimmer und Badezimmer mit Dusche, Terrasse	
Obergeschoß WG 2	Flur, 2 Schlafzimmer, Küche, Wohn-Esszimmer, Badezimmer mit Dusche sowie Terrasse	
Spitzboden WG 2	1 Schlafzimmer mit Einbauschränken, Zugang auf eine Dachterrasse, Klimaanlage und eigenem Bad mit Badewanne	
Kellergeschoß	Flur, 3Kellerräume	
Wohnflächen ca.	WG 1	118 m ²
	WG 2	118 m ²
Spitzboden	WG 2	15 m ²
WG 2 gesamt		133 m²
Keller ca.		70 m ²
Schuppen ca.		11 m ²
Baujahr und Zustand	1955, gut erhaltenes Wohnhaus 1998 Erweiterung 2-geschossiger Anbau	
Einbauküche	Ja, beide können übernommen werden	
Heizungsart	Gasheizung	
Raumbeheizung	Heizkörper	
Energieträger	Gas	
Energieausweis	liegt vor	
Energiekennwert		
Energieeffizienzklasse		
Stellplätze	2	
Kaufpreis	349.000,00 €	
Käuferprovision	2,38% inklusive 19% MwSt.	



Objekt

Diese attraktive und gut erhaltene Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus ist ein typisches ‚Kind der 50er-Jahre‘ auf einem schönen großen Grundstück, mit einer klassischen Raumaufteilung. Im Jahre 1998 wurde das ursprüngliche Haus um einen zwei geschossigen Anbau erweitert. Das ursprüngliche Wohnhaus ist zudem voll unterkellert.

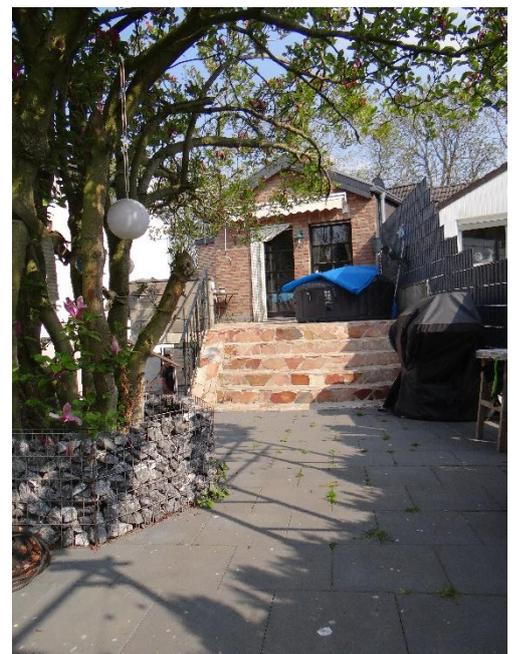
Das Erdgeschoß besitzt neben einem schönen Wohnzimmer mit Ausgang zum neu gepflasterten Innenhof, von dem aus man den schönen Garten erreicht, ebenfalls ein offenes Esszimmer und eine geräumige Küche, die zur Straßenseite gelegen ist. Ein Schlafzimmer sowie ein schönes modernes Duschbad runden die Erdgeschosswohnung ab.

Vom Flurbereich im Erdgeschoss, kann ein weiterer separater Raum erreicht werden, der zum Beispiel als Büro genutzt werden könnte.

Das Obergeschoß erreicht man über eine schöne Naturholztreppe aus dem Flurbereich im Erdgeschoss. Es gibt im Obergeschoss 2 schöne Schlafräume mit Gauben zur Straße gelegen und ein modernes Duschbad. Das gemütliche Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und wunderschönem Blick in den Garten lädt zum Verweilen ein. Der Flur, der Essbereich sowie die Küche sind hell gefliest. Aus dem Flurbereich im Obergeschoss erreicht man den ausgebauten Spitzboden über eine Buchenholztreppe. Aktuell befindet sich im Spitzboden ein Schlafzimmer mit Klimaanlage und Zugang auf die Dachterrasse mit Blick in den Garten. In die Schrägen wurden erst vor ca. zwei Jahren moderne Einbauschränke integriert. Auch wurde hier in neues Bad mit Wanne eingebaut.

Das Kellergeschoß verfügt neben einem Technikraum für die Heizung über zwei weitere Vorratsräume.

Ein schöner Garten sowie die beiden angelegten Terrassen laden zum Verweilen ein. Der Innenhof wurde erst vor zwei Jahren komplett neu gepflastert, dort gibt es auch die Möglichkeit hinter dem Tor ein Auto abzustellen.



Ausstattung und Zustand

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1955 erbaut und in gutem Zustand erhalten. 1998 wurde das ursprüngliche Wohnhaus um einen 2-geschossigen Anbau erweitert. Ebenfalls wurden die Bäder erneuert und auch die kompletten Stromleitungen sowie der Zählerschrank sind erneuert worden.

Mitte 2018 wurde die Heizung von Öl auf Gas umgestellt. Dazu wurde eine moderne Gastherme installiert.

Energieverbrauch

Ein aktueller Energieausweis (Bedarfsausweis) wird aktuell erstellt.

Lage

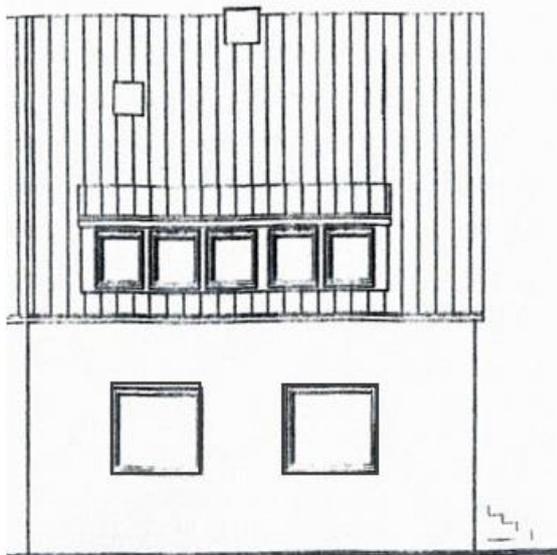
Scherpenseel ist ein Stadtteil von Übach-Palenberg und befindet sich in direkter Grenznähe zu den Niederlanden. Eine Grundschule und ein Kindergarten sind in diesem Ortsteil vorhanden ebenfalls sind die Versorger des täglichen Bedarfs dort zu finden. Weiterführende Schulen sowie der Bahnhof von Übach-Palenberg sind mit dem PKW in wenigen Fahrminuten zu erreichen.



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Gebäudeansichten

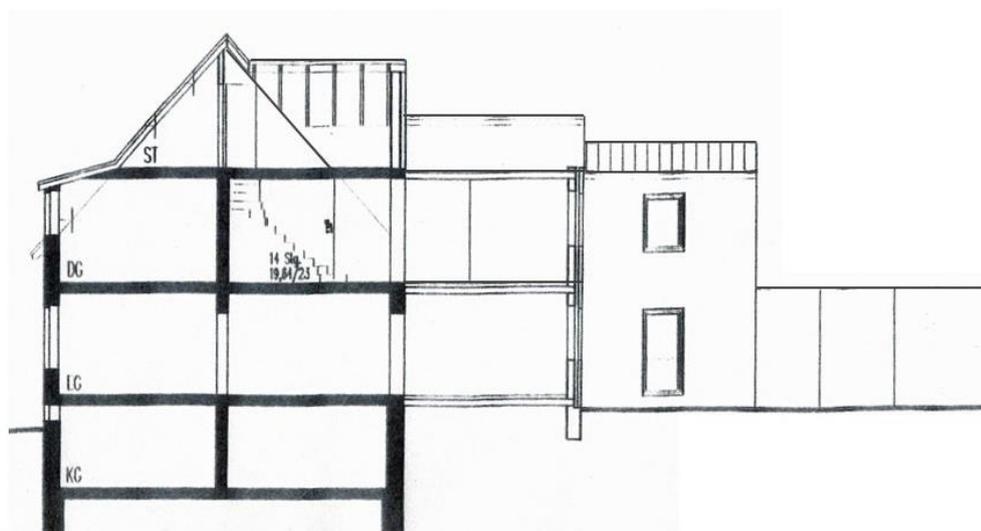
Ansicht von Straßenseite



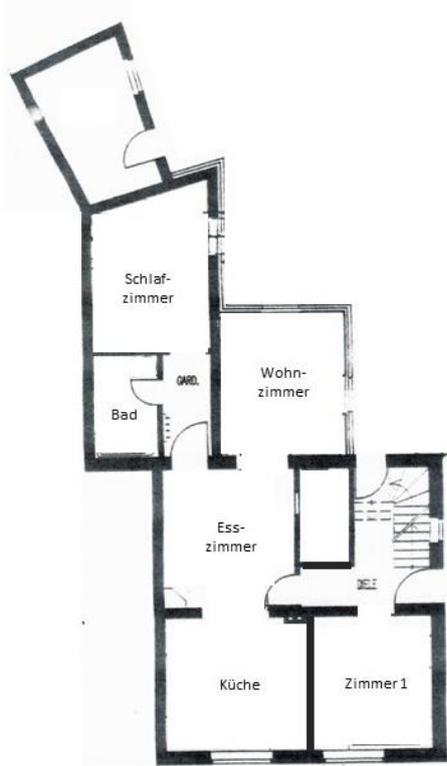
Ansicht seitlich von der Hofseite



Höhendarstellung



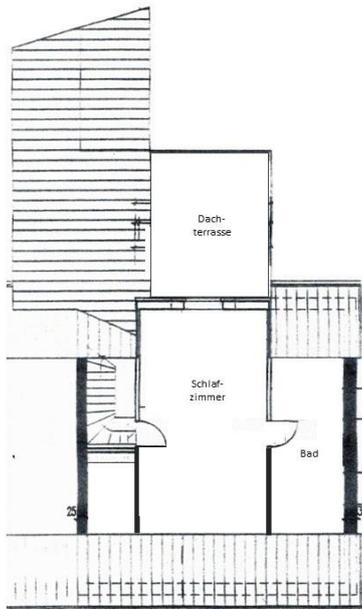
Grundrisse



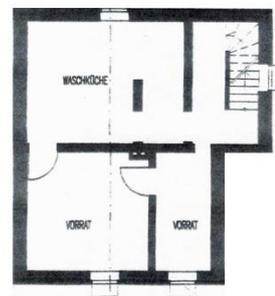
Erdgeschoss, Wohnung 1



Obergeschoss, Wohnung 2



Spitzboden, Wohnung 2



Kellergeschoss



Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Bildergalerie Erdgeschoß Wohnung 1:



Eingangsbereich / Flur



Küche





Esszimmer mit Blick aus der Küche



Esszimmer mit Blick aus dem
Wohnzimmer



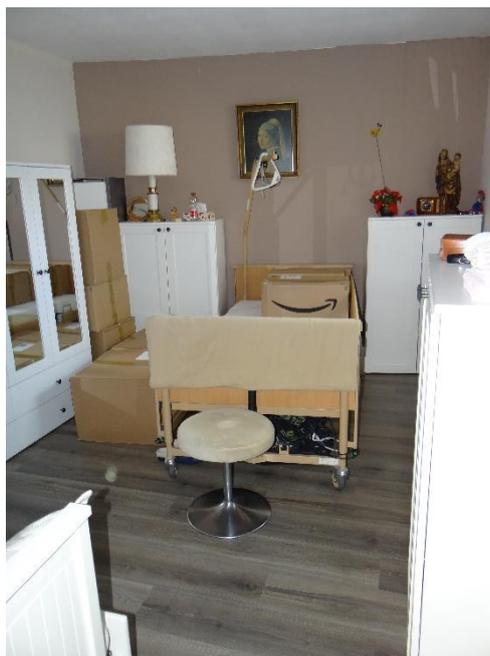
Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse



Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Badezimmer



Schlafzimmer

Bildergalerie Wohnung 2:



Wohnzimmer mit Essecke

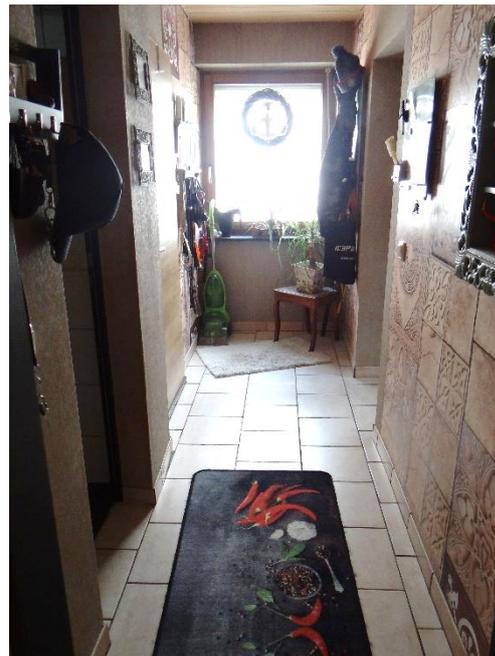


Küche





Ihre Ziele im Mittelpunkt.



Flurbereich



Zimmer 1



Zimmer 2



Schlafzimmer



Badezimmer im Spitzboden

Ihre Ziele im Mittelpunkt.

Wir sind für Sie da. Erfahren, zuverlässig und freundlich.



Für uns geht es stets um Sie und Ihren individuellen Bedarf. In dieser Überzeugung unterstützen wir Verkäufer bei der professionellen Vermarktung Ihrer Immobilie, Käufer bei der Entscheidungsfindung und in allen Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, sowie Mieter und Vermieter bei der reibungslosen Abwicklung des Mietprozesses.

Dabei lassen wir uns stets an unserem Leistungsversprechen messen:

Viel mehr als ein Makler !

HOME Immobilien Service

Bettina Schwark-Lentjes
Tanja Hartmann Immobilienökonomin

Mobil 0177 31 31 780
0171 147 50 84

Wurmbenden 14
52531 Übach-Palenberg

Telefon 02451 91 57 081
Email kontakt@home-immo-service.de

EUREGIO Rhein-Maas

Internet www.home-immo-service.de



Scan mich !

