DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Bungalow in zweiter Reihe mit Wellness-Oase in Übach-Palenberg

ECKDATEN

Objektart: Bungalow

Adresse: 52531 Übach-Palenberg

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 130 m²

Nutzfläche (ca.): 68 m²

Grundstücksfläche (ca.): 444 m²

Anzahl Etagen: 1

Terrasse: ja

Kaufpreis € 229.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg ° Tel.: 02452-4004
Fax: 02452-4007 ° info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT

Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	52531 Übach-Palenberg
Baujahr	1972
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	130 m²
Nutzfläche (ca.)	68 m²
Grundstücksfläche (ca.)	444 m²
Kaufpreis	229.000,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	185,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
WC	1
Befeuerung	Gas
Sauna	ja
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Über die seitliche Einfahrt neben dem Vorderhaus gelangt man zu dem geschützt, in zweiter Reihe gelegenen Bungalow. Ursprünglich wurde dieser ca. 1964 als Garagenkomplex errichtet. Ca. 1972 wurde das Gebäude zu einem charmanten Wohnhaus umgebaut und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 100 m², ca. 85 m² weitere Nutzflächen stehen ebenfalls zur Verfügung. Die Immobilie ist mit doppelt verglasten Isolierglasfenstern ausgestattet. Zudem befinden sich auf dem Dach eine 9,36 kW starke Photovoltaikanlage sowie eine Solaranlage, die speziell für die Unterstützung des Poolbereichs genutzt werden. Die Beheizung der Immobilie erfolgt über eine Gasheizung (B, 185,6 kWh, Gas, 1972, F). An der Zuwegung zu der Immobilie befindet sich ein praktischer Carport und ein zusätzlicher Stellplatz.

Beim Betreten des Bungalows gelangt man zunächst in die einladende Diele. Direkt gegenüber befindet sich die praktisch geschnittene Küche mit einer Fläche von ca. 8 m². An diese grenzt ein Abstellraum, dieser lässt sich ideal als Speisekammer oder Büro nutzen. Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckend großzügige Wohn- und Essbereich, welcher mit Naturstein belegt ist. Mit ca. 56 m² bietet er viel Platz für gemeinsames Wohnen und Entspannen.
Ein angrenzender Flur im Wohn-Esszimmer, welcher auch direkt von der Küche aus zugänglich ist, führt in den privaten Bereich der Immobilie. Hier befinden sich ein Gäste-WC sowie das ausgesprochen geräumige Tageslichtbad mit ca. 23 m², das mit zwei Waschbecken, Badewanne, WC und praktischen Einbauschränken ausgestattet ist. Das Schlafzimmer fällt mit ca. 19 m² ebenfalls großzügig aus und bietet ausreichend Raum für ein großes Bett sowie umfangreiche Stellflächen. Der direkt anschließende Allzweckraum eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Ankleide oder Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der direkt an den Wohnbereich angrenzende Wellnessbereich: Der große Wellnessbereich mit ca. 38 m² beherbergt einen Pool und wird durch eine eigene Sauna sowie ein Solarium perfekt ergänzt. Im Nebengebäude steht zudem reichlich Abstellfläche für Gartengeräte und Fahrräder zur Verfügung.

Im Außenbereich lädt eine liebevoll angelegte Rasenfläche zu entspannten Stunden im Freien ein. Der Baumbestand umfriedet den Garten und sorgt für angenehme Privatsphäre.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um eine außergewöhnliche Immobilie mit viel Charakter: Die geschützte Lage, das großzügige Raumangebot und der private Wellnessbereich bieten eine hervorragende Basis, um individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 229.000,-- EUR.

Eine ausführliche Innenbesichtigung wird Ihnen einen persönlichen Eindruck verschaffen.

Zusätzlich bieten wir Ihnen in unserem interaktiven Exposé einen 360-Grad-Rundgang an, mit dem Sie sich vorab einen umfassenden ersten Eindruck verschaffen können.

Lagebeschreibung:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT

Der Bungalow befindet sich in einer angenehmen Wohnlage von Übach-Palenberg, einer gut angebundenen Stadt im Kreis Heinsberg nahe der niederländischen Grenze. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kurzen Wegen im Alltag und einem insgesamt ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Übach-Palenberg gut erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich im Stadtgebiet und unterstreichen die Attraktivität der Lage für Familien. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten sich unter anderem durch nahegelegene Grünflächen, Spazierwege und Sportangebote in der Umgebung.

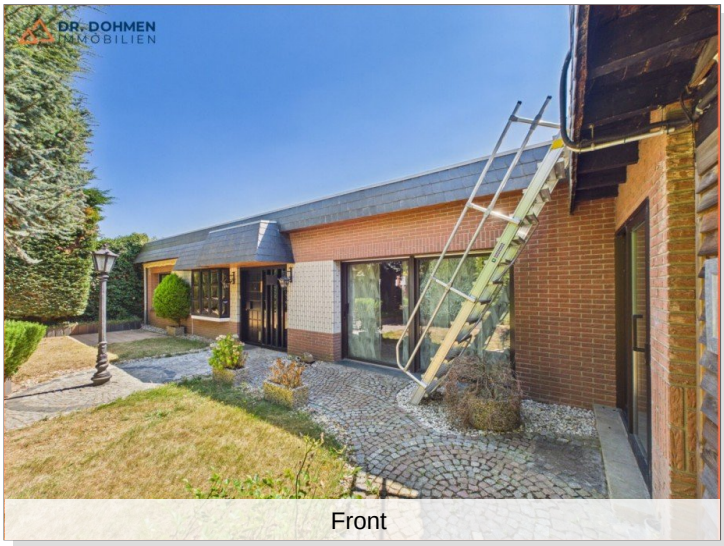
Die Verkehrsanbindung ist als sehr praktisch zu bewerten. Über die nahegelegenen überregionalen Straßenverbindungen sind umliegende Städte wie Geilenkirchen, Baesweiler, Alsdorf, Herzogenrath und Aachen gut erreichbar. Zudem verfügt Übach-Palenberg über einen Bahnhof mit Anbindung an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und attraktiver Erreichbarkeit innerhalb der Region.

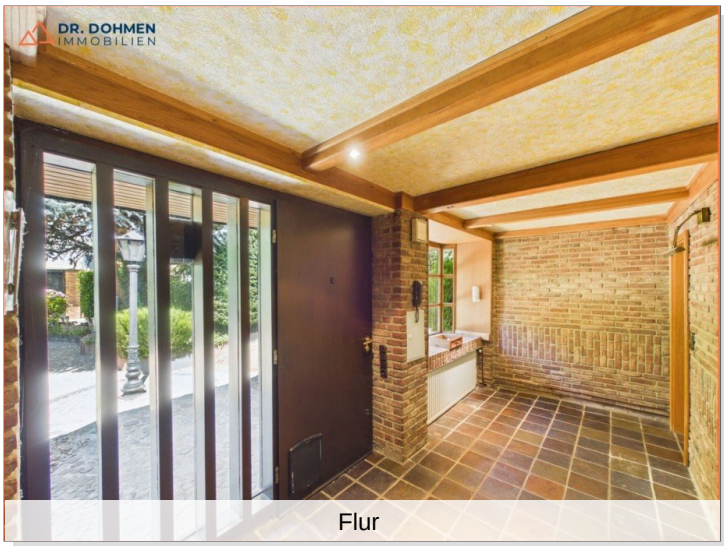
Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr; Irrtümer bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Es gelten ausschließlich unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die Sie auf unserer Homepage einsehen können: https://www.dohmen-immobilien.de/AGB.htm

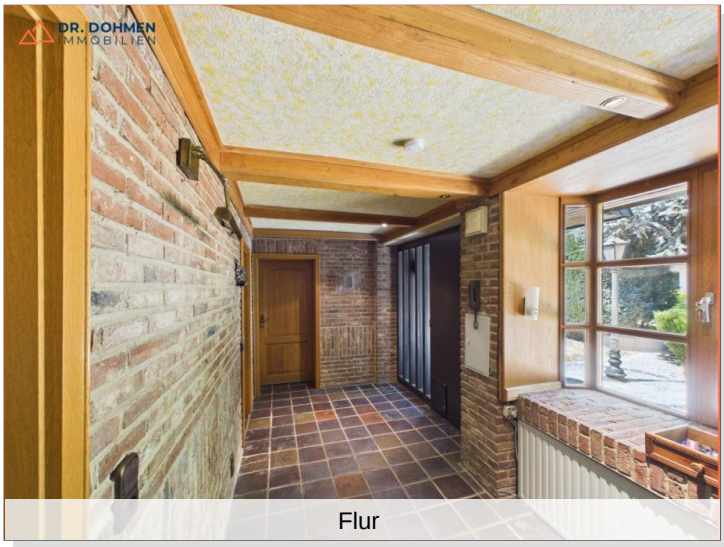
Objektbilder:



Front



Flur



Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT

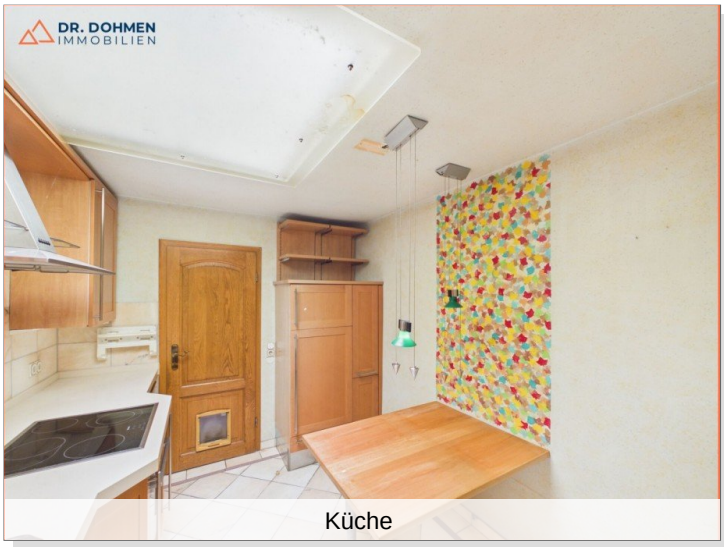
Büro

Wellnessbereich

Wohn-Esszimmer

Wellnessbereich

Wohn-Esszimmer

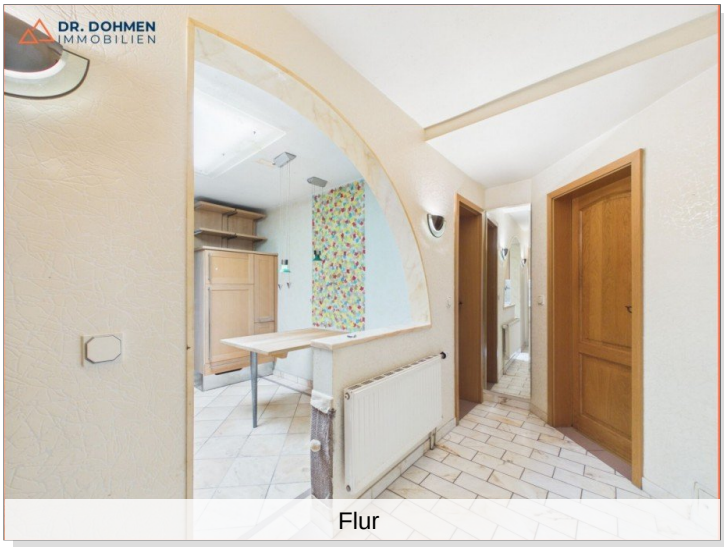

Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

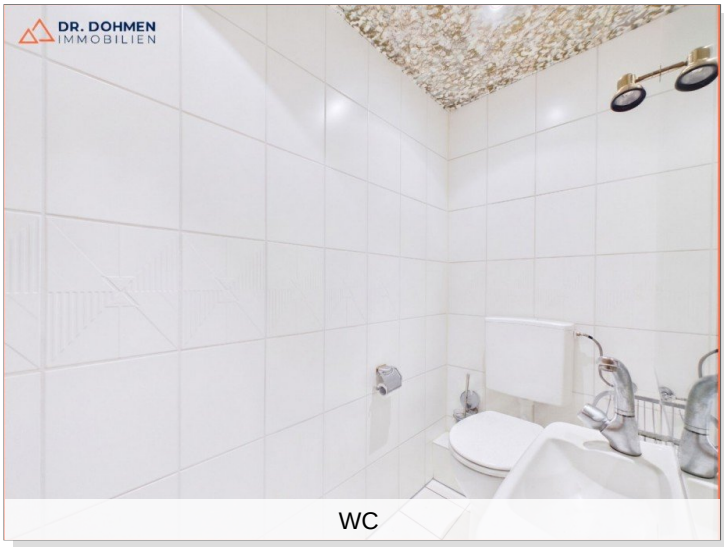
Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

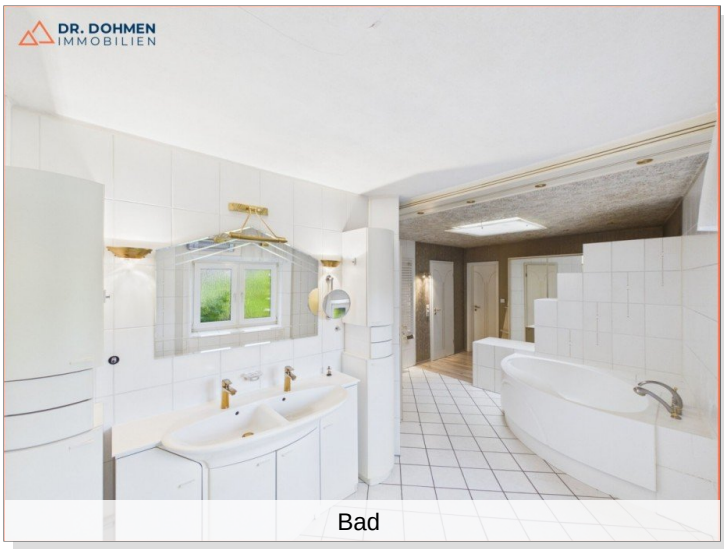
> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT



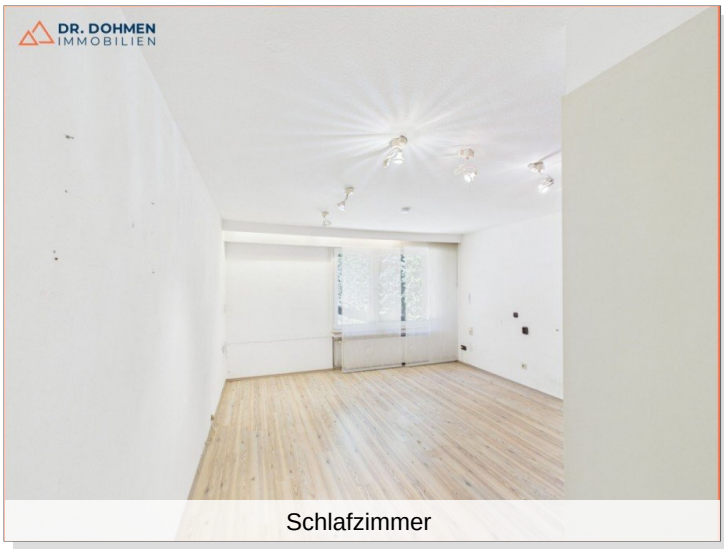
Flur



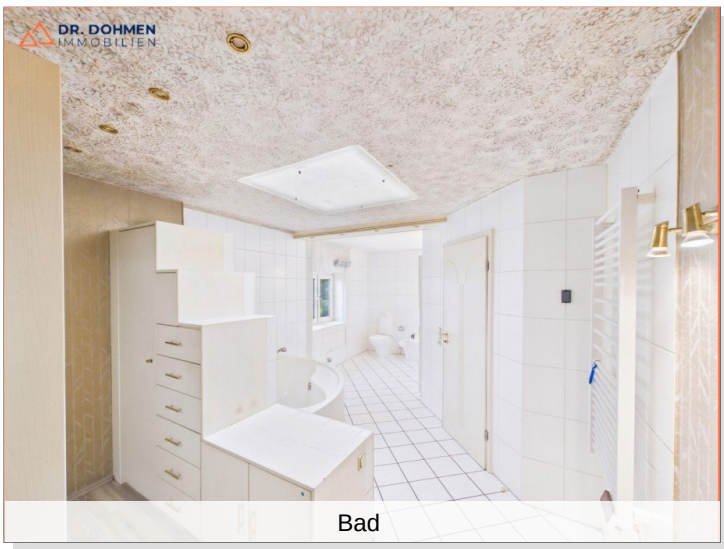
WC



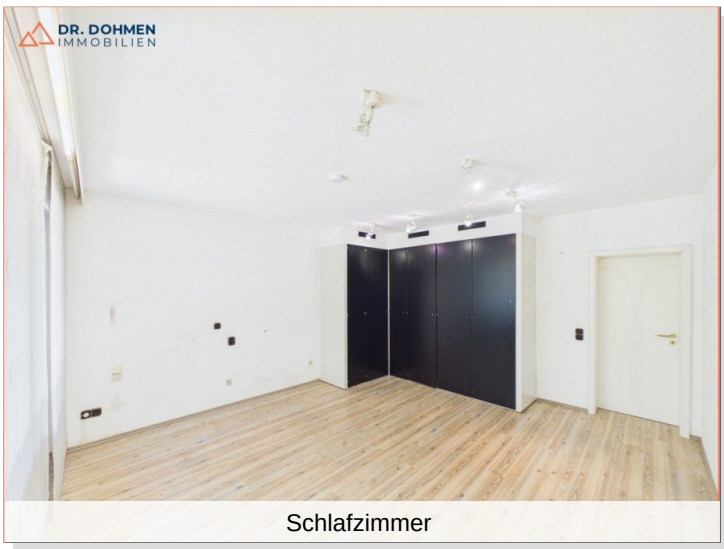
Bad



Schlafzimmer



Bad



Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT

HWR

Geräteraum

Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT

Ansprechpartner:

Frau Nicola Thorenz

Telefon: 004924524004
E-Mail:
anfragen-thorenz@dohmen-immobilien.com

Firmendaten:

Angaben gemäß § 5 TMG:

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128
52525 Heinsberg

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Martin Spelthann

Kontakt:

Telefon: 02452 4004
Telefax: 02452 4007
E-Mail: info@dohmen-immobilien.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.
Registergericht:Amtsgericht Aachen
Registernummer: HRB 10160

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:
DE 122 488 926

Aufsichtsbehörde:

Kreis Heinsberg
Valkenburgerstraße 45
52525 Heinsberg

https://www.kreis-heinsberg.de/

Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
https://ec.europa.eu/consumers/odr.
Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Bungalow
> Übach-Palenberg
> 2 Zimmer
> 130 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-080-NT

AGB:

1. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schrifliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés zustande. Die Annahme

von Angeboten, die Aufnahme von Verhandlungen sowie jede Verwertung bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.

2. Unsere Angebote und Angaben erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit. Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Unsere Angebote sind vertraulich zu behandeln und dürfen ohne unsere Zustimmung nicht weitergegeben werden.

3. Ist dem Interessenten ein von uns benanntes Objekt bereits bekannt, so hat der Interessent uns dies unverzüglich mitzuteilen, unter Angabe der Quelle der Vorkenntnis. Anderenfalls gilt eine von uns schriftlich oder mündlich angebotene Gelegenheit zum Vertragsabschluss als ursächlich.

4. Der im Angebotsschreiben genannte Preis für ein Objekt (Mietzins, Kaufpreis, usw.) ist nur ein Richtwert, daher absolut freibleibend. Der Anspruch auf Maklerprovision bleibt auch dann bestehen, wenn die vertragsschließenden Parteien einen höheren oder niedrigeren Preis für das Objekt vereinbaren, der von dem von uns angegebenen Preis abweicht. Die Höhe der Maklerprovision richtet sich nach dem tatsächlich vereinbarten Preis.

5. Eine Provision ist auch dann vom Auftraggeber an uns zu zahlen, wenn nicht er, sondern eine mit ihm familiär oder wirtschaftlich verbundene Person den wirksamen Vertrag abschließt.

6. Eine Provisionspflicht des Auftraggebers entsteht auch, wenn zwischen den Beteiligten mit der von uns entfalteten Tätigkeit in der Folgezeit wirtschaftlich gleichwertige Verträge abgeschlossen werden. Die Provisionspflicht wird auch nicht dadurch berührt, dass der Abschluss des Vertrages zu einer späteren Zeit oder zu abweichenden Bedingungen erfolgt, soweit der gleiche wirtschaftliche Erfolg erreicht wird.

7. Im Falle eines Verstoßes seitens unseres Auftraggebers oder seitens eines von uns informierten Interessenten ist der Auftraggeber zur Zahlung einer Provision in der vereinbarten Höhe verpflichtet, die bei vertragskonformem Verhalten des Auftraggebers oder des Interessenten durch den Nachweis/die Vermittlung des Objektes erzielt worden wäre.

8. Unser Honorar wird unabhängig von behördlichen oder gerichtlichen Genehmigungen bei Vertragsabschluss fällig. Der Honoraranspruch ist von der Erfüllung des Vertrages nicht abhängig. Unser Auftraggeber ist verpflichtet, uns eine Abschrift des durch uns vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

9. Unser Maklerhonorar beträgt, unbeschadet einer etwaigen Provision, die wir mit dem anderen Vertragspartner vereinbaren oder erhalten und zu deren Vereinbarung wir berechtigt sind:

Bei Nachweis oder Vermittlung von Haus-, Grundbesitz und Eigentumswohnungen je 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt;

Bei Nachweis oder Vermittlung von Zwangsversteigerungsobjekten je 3,57% des Zuschlagspreises inkl. MwSt.

10. Falls der Auftraggeber seine Verkaufs-/Vermietungsabsicht während der Vertragslaufzeit aufgibt, hat er einen Aufwändungsersatz hinsichtlich der nachgewiesen Sachkosten (Exposé, Porto- /Telefon-/, Fahrtkosten usw.) zu erstatten.

11. Bei einer Beauftragung zur inhaltlichen Ausfertigung eines Mietvertrages, ob für Miet- oder Gewerberäume, wird unsererseits keine Haftung übernommen. Unsere Haftung ist im Übrigen auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt.

12. Abweichende Vereinbarungen werden nur mit unserer schriftlichen Bestätigung wirksam. Sollten Teile dieser Geschäftsbedingungen unwirksam sein, wird hiervon die Gültigkeit der anderen Bedingungen nicht berührt.

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Heinsberg.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de