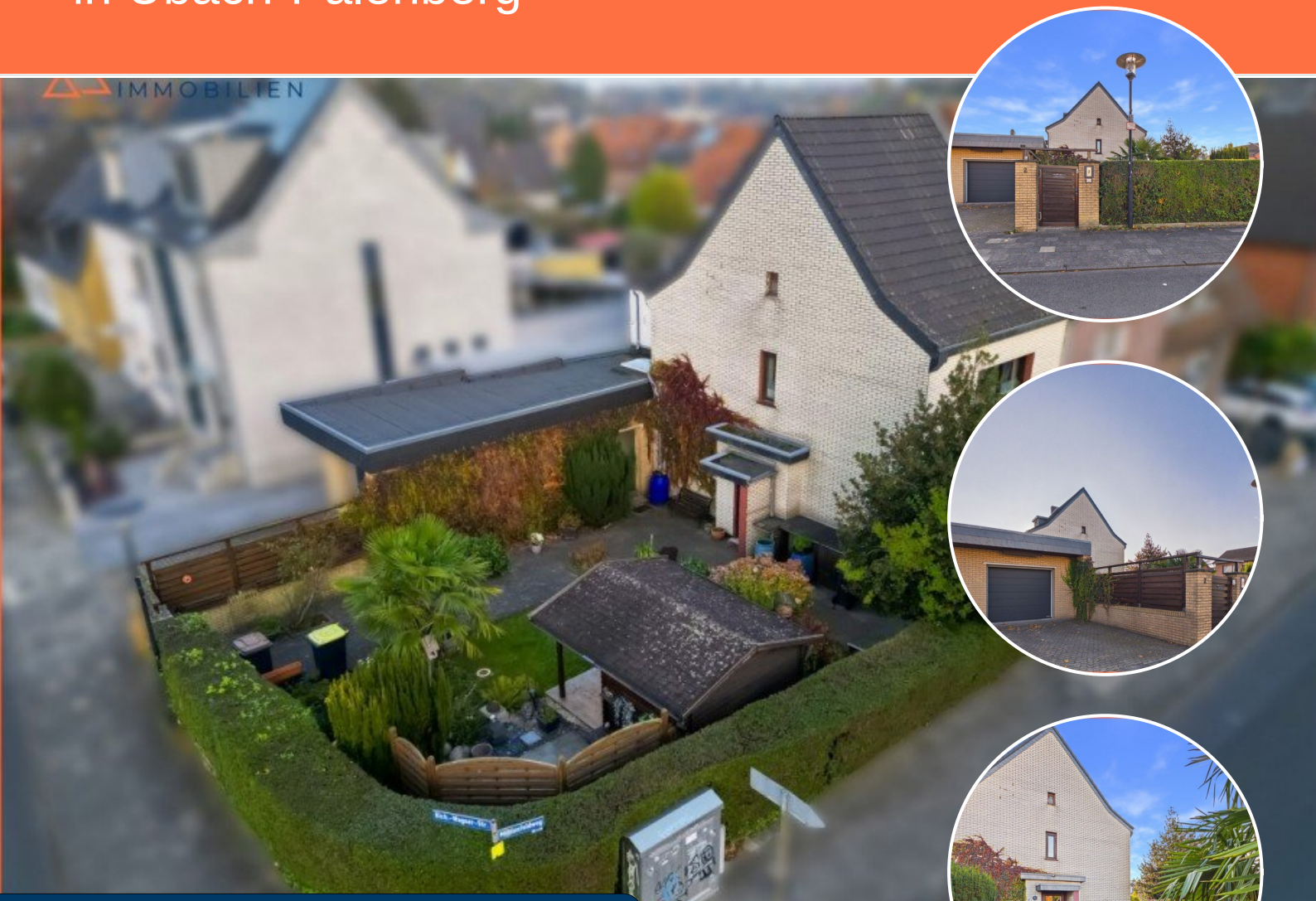
DR. DOHMEN IMMOBILIEN

EXPOSÉ

Charmantes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten in Übach-Palenberg



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 52531 Übach-Palenberg

Baujahr: 1933

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 90 m²

Grundstücksfläche (ca.): 333 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

Garage: ja

Kaufpreis € 189.000,-

© 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

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	52531 Übach-Palenberg
Baujahr	1933
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	90 m²
Grundstücksfläche (ca.)	333 m²
Kaufpreis	189.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	362,80 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-11-12
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1933
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Wintergarten	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1933 befindet sich in zentraler und ruhiger Lage in Übach-Palenberg und bietet eine schöne Gelegenheit, sich den Traum vom eigenen Zuhause zu verwirklichen. Auf einem ca. 333 m² großen Grundstück stehen ca. 90 m² Wohnfläche mit einer klassischen Raumaufteilung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zusätzlich bieten ca. 13 m² wohnlich ausgebaute Nutzfläche und ein ca. 20 m² großer überdachter Innenhof Raum für eine individuelle Gestaltung. So stehen insgesamt ca. 123 m² nutzbare Fläche zur Verfügung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier ausreichend Platz für individuelle Wohnideen vorhanden ist. Das Erdgeschoss verfügt über eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein besonderes Merkmal ist der überdachte Innenhof, der zusätzlichen geschützten Raum bietet und eine Verbindung zur großzügigen Garage, mit einer beachtlichen Größe von ca. 24 m², schafft. Die gepflasterte Zufahrt bietet weitere Stellfläche für zwei Fahrzeuge. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer sowie das Badezimmer. Ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, die vorhandenen Räume lassen sich an die persönlichen Bedürfnisse anpassen. Der geräumige Dachboden ist ausbaufähig und bietet somit die Möglichkeit, die vorhandene Wohnfläche zu erweitern.

Auch der Außenbereich weiß zu überzeugen. Als Eckhaus gelegen, bietet die Immobilie einen schön angelegten Garten mit gewachsener Bepflanzung, Rasenfläche und gepflasterten Wegen. Die umlaufende Hecke sorgt dabei für angenehmen Sichtschutz und ein gutes Maß an Privatsphäre. Ein praktischer Geräteraum ergänzt den Garten und bietet zusätzlichen Platz. So entsteht ein geschützter Außenbereich, in dem man die Freizeit in angenehmer Atmosphäre genießen kann.

Das Haus ist unterkellert und verfügt zudem über einen Dachboden, sodass auch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen zur Verfügung stehen. Die Immobilie wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt (B,362,8 kwH,H,Öl,1933)

Die Immobilie befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet neuen Eigentümern die Möglichkeit, eigene Vorstellungen und Ideen einzubringen und das Haus nach persönlichen Wünschen zu gestalten.

Der Kaufpreis beträgt: 189.000 EUR.

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

Diesem Angebot liegen unsere Geschäftsbedingungen zugrunde. Sollte durch unseren Nachweis oder unsere Vermittlung ein Kaufvertrag zustande kommen, beträgt die Käuferprovision 3,57 % des Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer.

Ihr Immobilienmakler für Übach-Palenberg, Heinsberg und den Kreis 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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH



Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Übach-Palenberg. Das Stadtzentrum mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie gastronomischen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Übach-Palenberg verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraße B221 sowie die nahegelegenen Autobahnen A44 und A46 sind die Städte Aachen, Heinsberg, Mönchengladbach und Düsseldorf bequem erreichbar. Der Bahnhof Übach-Palenberg bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Aachen, Herzogenrath und Mönchengladbach.

Durch die unmittelbare Nähe zur niederländischen Grenze sowie die gute Infrastruktur erfreut sich die Stadt einer konstanten Wohnraumnachfrage. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diesen Standort besonders attraktiv. Die gefragte Wohnlage und die gute Infrastruktur schaffen zugleich beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen.

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

Die verwendeten Bilder und Texte wurden teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) erstellt bzw. bearbeitet.

Objektbilder:



Straßenfront



Garage



Hausfront

© 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

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH





Hauseingang



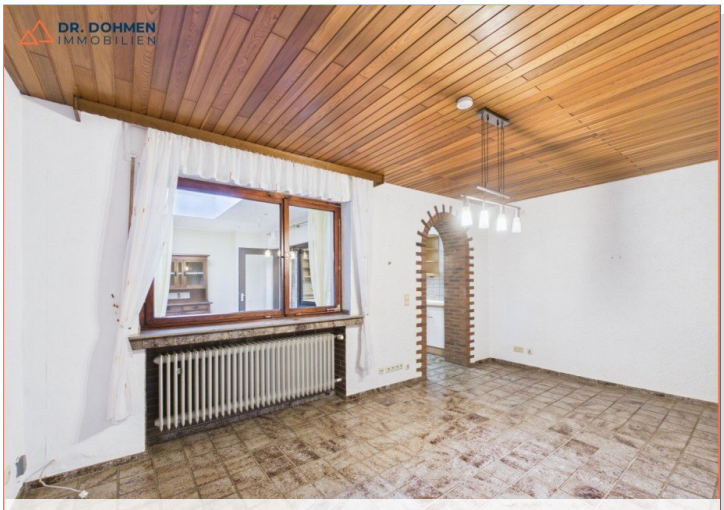
Küche



Schlafzimmer



Küche (2)



Wohnzimmer



Wintergarten

© 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

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH

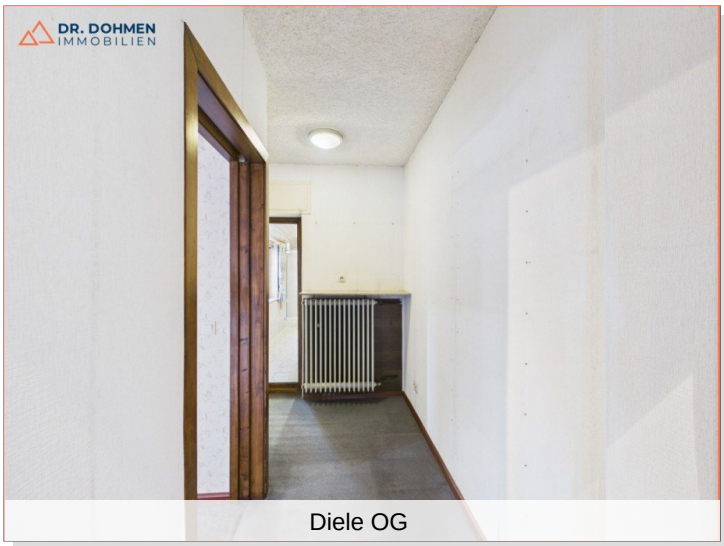




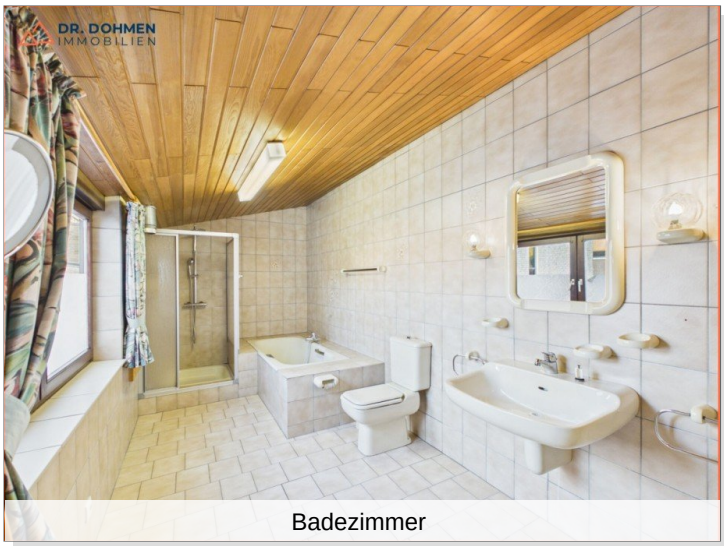
WC EG



Schlafzimmer 3



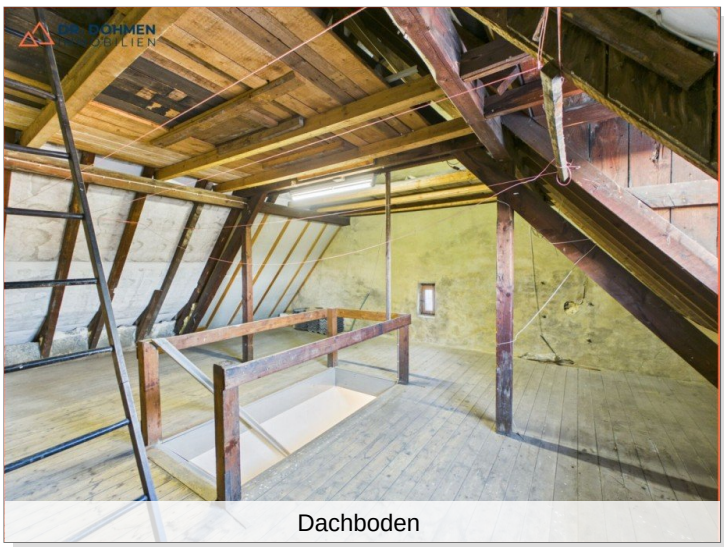
Diele OG



Badezimmer



Schlafimmer 2



Dachboden

© 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

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH

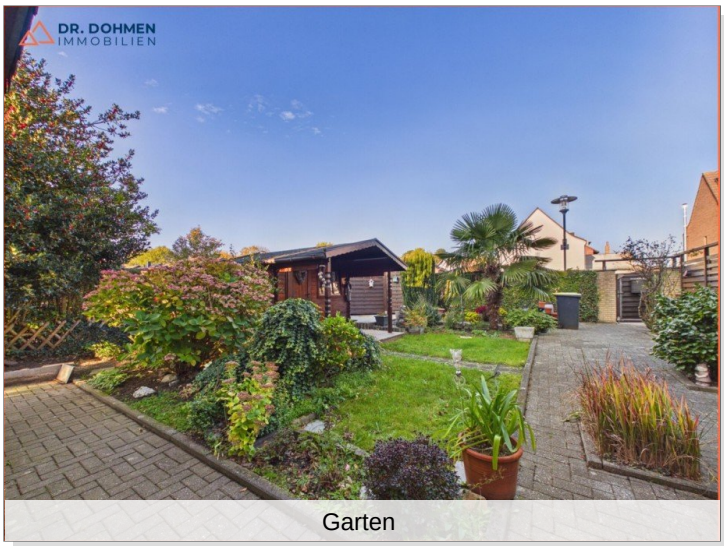




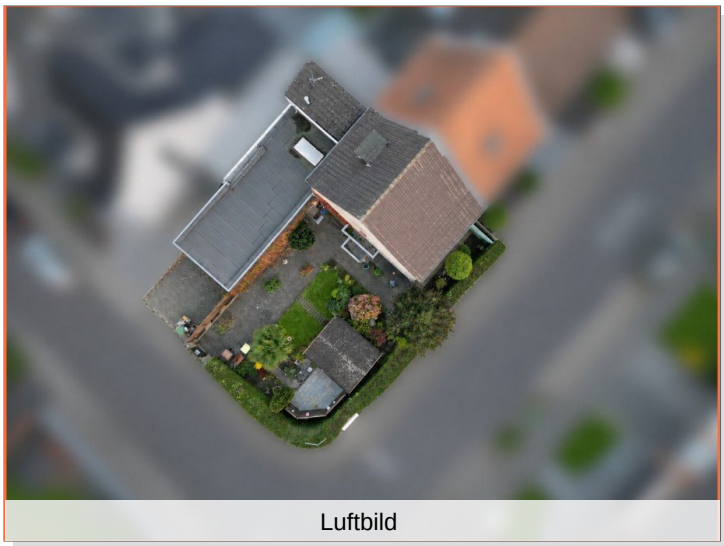
Garage



Garten (3)



Garten


Luftbild



Garten (2)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

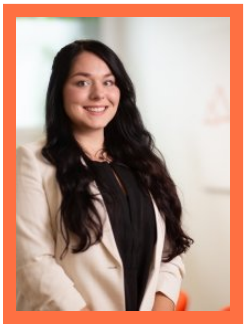
Dr. Dohmen Immobilien GmbH
Hochstraße 128 ° 52525 Heinsberg
Tel.: 02452-4004 ° Fax: 02452-4007
info@dohmen-immobilien.de ° www.dohmen-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH



Ansprechpartner:



Frau Yvonne Hofmann

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

Ihre Notizen:

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Übach-Palenberg
> 4 Zimmer
> 90 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 26-116-YH



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