



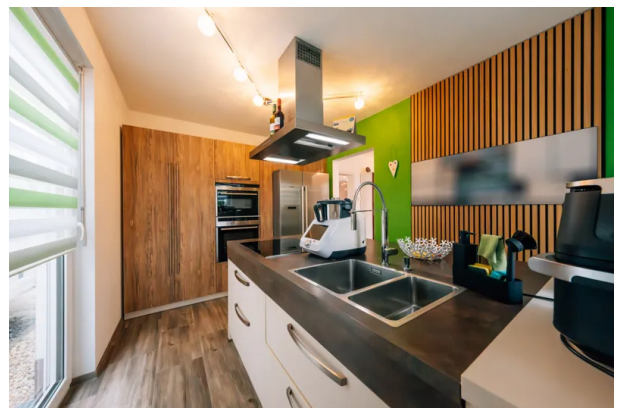
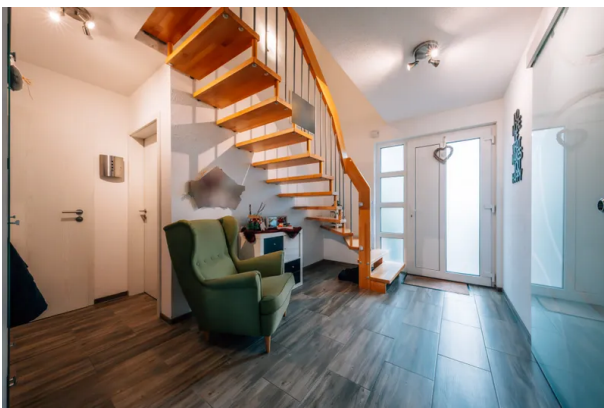
**Haus**

**Exklusives Einfamilienhaus in  
Marienberg – Lebensqualität,  
Eleganz und Wohnkomfort  
vereint**

**Objekt-Nr.:  
20049-3730**

## Haus zum Kauf

in 52531 Übach-Palenberg





## Details

|                                |                   |                              |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis         | <b>429.000 €</b>             |
|                                | Käuferprovision   | <b>3,57% inkl. MwSt.</b>     |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche        | <b>ca. 125 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer            | <b>4</b>                     |
|                                | Grundstücksfläche | <b>ca. 450 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr           | <b>2015</b>                  |
|                                | Zustand           | <b>gepflegt</b>              |
|                                | Unterkellert      | <b>Nein</b>                  |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Schlafzimmer      | <b>3</b>                     |
|                                | Badezimmer        | <b>1</b>                     |
|                                | Separate WCs      | <b>1</b>                     |
|                                | Terrassen         | <b>1</b>                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Kabel/Sat-TV      | ✓                            |
|                                | Wintergarten      | ✓                            |

## Beschreibung

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause in Übach-Palenberg – einem charmanten Einfamilienhaus, das perfekt für eine Familie ist, die Komfort mit einem Hauch von Eleganz sucht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Auf einem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, genießen Sie nicht nur ein Gefühl von Privatsphäre und Intimität, sondern auch ausreichend Platz für Außenaktivitäten und Gartenprojekte. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie Ruhe und Erholung



bieten. Ein modernes Badezimmer rundet das praktische Raumangebot ab und sorgt für einen komfortablen Alltag. Wenn Sie ein harmonisches Zuhause suchen, das genügend Platz für Ihre Familie bietet und Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihr eigenes Paradies zu schaffen, ist dieses Einfamilienhaus genau das Richtige für Sie. Entdecken Sie die Möglichkeiten und freuen Sie sich darauf, dieses Anwesen Ihr eigen zu nennen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den einzigartigen Vorzügen dieses Angebots zu überzeugen.

## Ausstattung

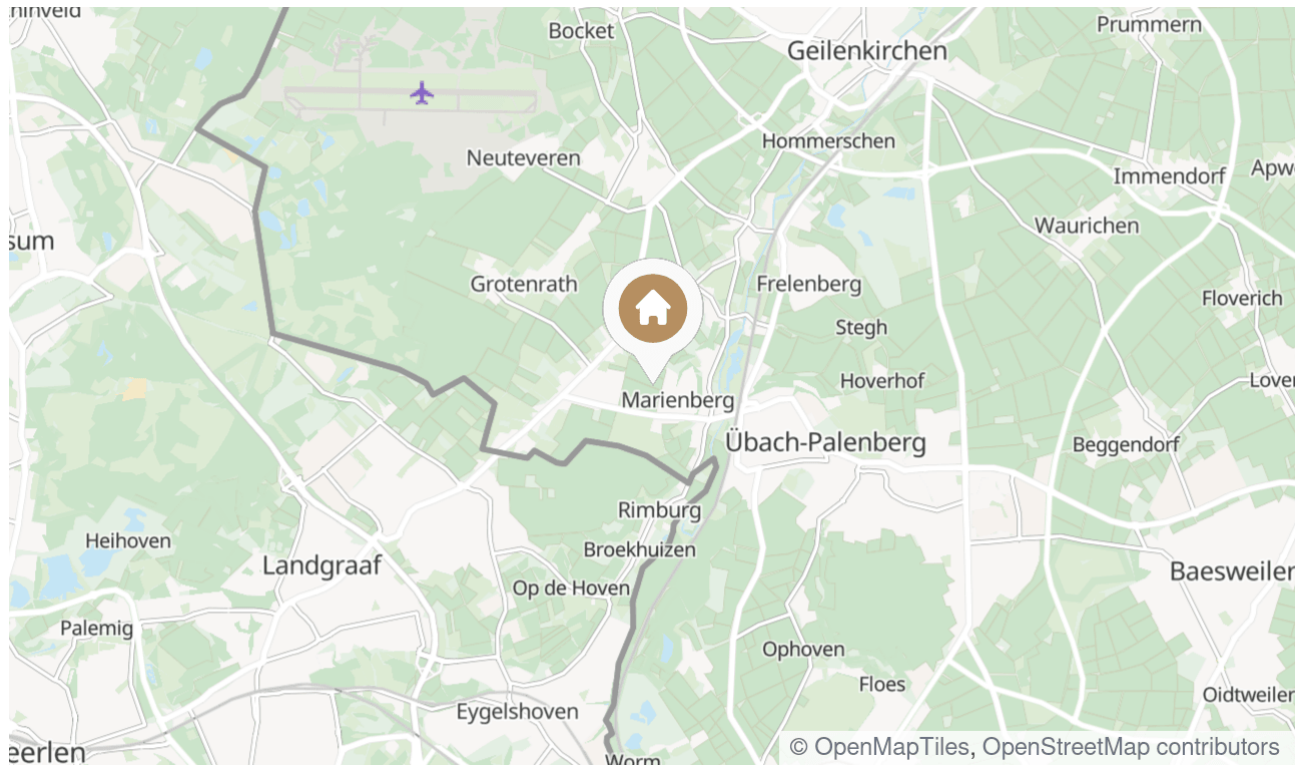
Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 vereint zeitlose Architektur mit moderner Technik und einem harmonischen Wohngefühl. In solider Massivbauweise als Town & Country-Fertighaus errichtet, bietet es auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von 450 m<sup>2</sup> ein behagliches Zuhause für Anspruchsvolle. Innenbereich Einladender Eingangsbereich mit offener Holztreppe und freundlicher Atmosphäre Separat gehaltene Küche – funktional gestaltet und zugleich Rückzugsort für kulinarische Kreativität Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse – offen, lichtdurchflutet und kommunikativ Gäste-WC mit geschmackvoller Ausstattung Hauswirtschaftsraum mit praktischen Anschlüssen und viel Stauraum Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche – stilvoll und komfortabel Büro oder Gästezimmer – flexibel nutzbar Kinderzimmer mit angenehmer Raumaufteilung Schlafzimmer mit kleinem Ankleidebereich – ein privater Rückzugsort mit Wohlfühlcharakter Technik & Komfort Effiziente Luft-Wärmepumpe Fußbodenheizung im gesamten Haus für gleichmäßige Wärme Wohnraumlüftung für frische Luft und gesundes Raumklima Photovoltaikanlage (Enpal, Mietkauf) – nachhaltige Energiegewinnung Wallbox in der Garage für komfortables Laden Ihres Elektrofahrzeugs Außenbereich Überdachte Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien Pflegeleichter Garten mit natürlicher Verschattung und gemütlichem Sitzbereich Lange Garage (ca. 9 m) mit zusätzlichem Stauraum



## Lage & Umgebung

52531 Übach-Palenberg

Marienberg vereint die Ruhe naturnaher Umgebung mit der Bequemlichkeit moderner Infrastruktur. Zwischen gepflegter Wohnbebauung und grünen Rückzugsorten gelegen, bietet der Stadtteil ein harmonisches Lebensumfeld für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf Qualität legen. Das weitläufige Naherholungsgebiet Wurmatal ist nur einen Steinwurf entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Grünen ein – ein Ort, an dem Alltag und Erholung mühelos miteinander verschmelzen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Versorgung: Schulen, Kindertagesstätten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar, sodass alle täglichen Bedürfnisse komfortabel erfüllt werden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu größeren Städten gewährleisten Mobilität und Flexibilität im Alltag. Marienberg besticht zudem durch seine lebendige Nachbarschaft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Lokale Veranstaltungen und Begegnungsmöglichkeiten schaffen ein Umfeld, das sowohl Rückzug als auch soziale Lebendigkeit bietet. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und urbaner Komfort auf ideale Weise – ein Standort, der Lebensqualität, Wertbeständigkeit und Wohlfühl harmonisch vereint.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

## Energieausweis

Energieausweistyp

**Bedarf**

Gültig bis

**2033-10-16**

Endenergiebedarf

**33,4 kWh/(m²a)**

Energieeffizienzklasse

**A**

Baujahr

**2015**

Wesentlicher Energieträger

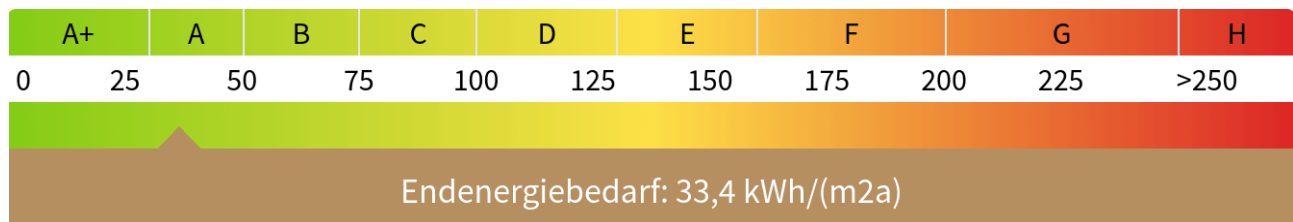
**Elektro**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Heizungsart

**Fußbodenheizung**





Hausansicht



Flur



Küche



Essbereich



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Büro



Badezimmer



Terrasse/Wintergarten



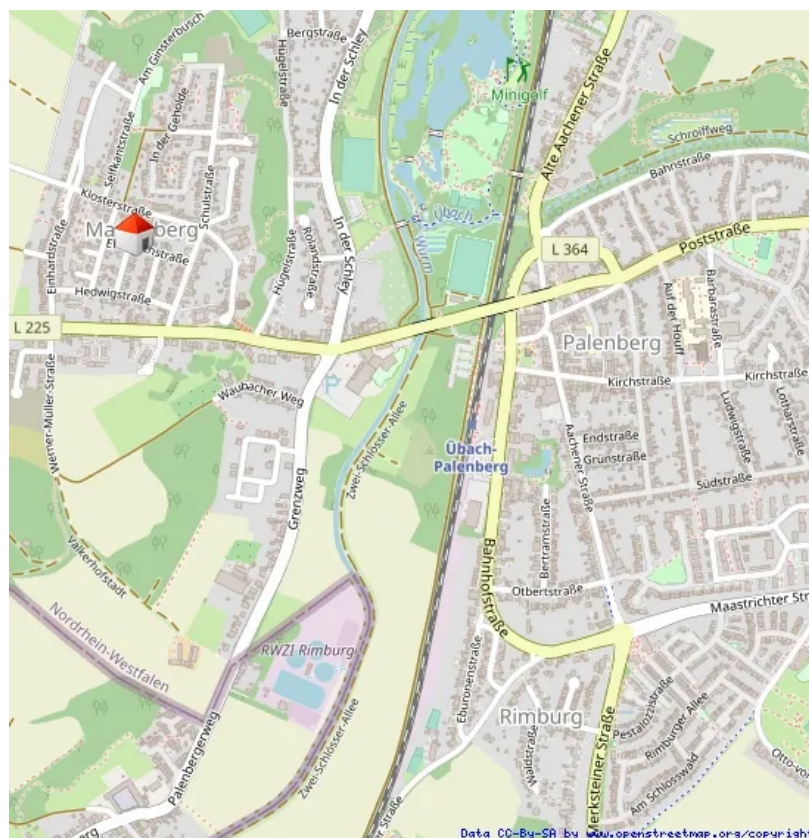
Garten



Garten



Garten



Lageplan

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

