BRAUN
IMMOBILIEN

Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen
ab@braun-immo.eu · Geschäftsführer: Andreas Braun

E X P O S É

EINFAMILIENHAUS

Freistehender Bungalow mit Garten, Garage und Vollkeller



4 Zimmer · ca. 108 m² Wohnfläche · 524 m² Grundstück

Kettelerstraße 7 · 52531 Übach-Palenberg

Kaufpreis 385.000 €

Objektbeschreibung

Der freistehende Bungalow an der Kettelerstraße 7 steht auf einem 524 m² großen, vollständig eingefriedeten Grundstück in einer ruhigen Wohnstraße von Übach-Palenberg. Das eingeschossige Haus in massiver Bauweise mit heller Klinkerfassade bietet rund 108 m² Wohnfläche – alle Räume ebenerdig und ohne Stufen erreichbar.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit weiß abgesetzter Balkendecke, ein separates Esszimmer sowie eine Küche mit eigenem Essplatz. Hinzu kommen zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Eckbadewanne, ein separates Gäste-WC, eine Garderobe und ein Abstellraum. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt an kühlen Tagen für Behaglichkeit; eine ungewöhnlich breite Diele verbindet die Räume miteinander.

Eine breite Schiebe-Hebetür führt vom Wohnzimmer direkt auf die rund 40 m² große Terrasse. Geöffnet verbinden sich Wohnraum und Terrasse zu einer Fläche; geschlossen bleibt der Blick über den gepflegten Garten bis zum Gartenhaus frei.

Prägend sind die aufwendig gearbeiteten schmiedeeisernen Tore, Fenstergitter und Geländer, die dem Haus zusammen mit der gepflasterten Auffahrt einen unverwechselbaren Auftritt geben.

Untergeschoss mit Potenzial

Das Haus ist nahezu vollständig unterkellert. Das ausgebaute Untergeschoss bietet rund 100 m² Nutzfläche – neben Wohn- und Hobbyräumen auch Vorrat, Hauswirtschaft und Technik. Da die Räume bereits ausgebaut sind, ist eine Umwidmung in zusätzliche Wohnfläche beim Bauamt möglich; die Genehmigungsfähigkeit ist im Einzelfall mit der Bauaufsicht abzustimmen. Die 100 m² sind in der Wohnfläche von ca. 108 m² nicht enthalten.

Eckdaten auf einen Blick

Objektart	Einfamilienhaus · freistehender Bungalow
Adresse	Kettelerstraße 7 · 52531 Übach-Palenberg
Wohnfläche	ca. 108 m² im Erdgeschoss, alle Räume auf einer Ebene
Nutzfläche Untergeschoss	ca. 100 m², ausgebaut – nicht in der Wohnfläche enthalten
Zimmer	4 Zimmer (Wohnzimmer, Esszimmer, zwei Schlafzimmer)
Grundstück	524 m² · Terrasse ca. 40 m² · Garten mit Gartenhaus
Garage	integrierte Einzelgarage, 15,40 m², zusätzlich gepflasterte Auffahrt
Bauweise	Massivbauweise mit heller Klinkerfassade, durchgehend unterkellert
Baujahr	1976 (Bauschein des Kreises Heinsberg)
Heizung	Öl-Zentralheizung, Kaminofen im Wohnzimmer
Sanitär	Badezimmer mit Eckbadewanne und separates Gäste-WC, beide im Erdgeschoss
Verfügbar	nach Absprache
Kaufpreis	**385.000 €**
Energieausweis	Energiebedarfsausweis · gültig bis 06.09.2036

Endenergiebedarf	318,9 kWh/(m²·a) · Energieeffizienzklasse H
Energieträger	Heizöl EL

Raumaufteilung

Alle Wohnräume befinden sich auf einer Ebene im Erdgeschoss. Die Flächen sind dem Grundriss der Bauakte entnommen.

Raum	Fläche	Anmerkung
Wohnzimmer	28,60 m²	Balkendecke, Kaminofen, Schiebe-Hebetür zur Terrasse
Esszimmer	12,41 m²	zum Wohnzimmer geöffnet
Küche	10,73 m²	mit separatem Essplatz
Schlafzimmer	15,60 m²	ruhig zur Gartenseite
Zweites Zimmer	14,70 m²	derzeit als Arbeits- und Hobbyraum genutzt
Diele	15,27 m²	Verteiler zu allen Räumen
Badezimmer	5,19 m²	Eckbadewanne, WC, Waschbecken
Gäste-WC	separat	mit Fenster
Garderobe	2,98 m²	
Abstellraum	2,70 m²	

Alle Flächen- und Maßangaben sind gerundet und erfolgen ohne Gewähr. Eine Wohnflächenberechnung nach WoFlV liegt nicht vor. Garage, Untergeschoss und Terrasse sind in der Wohnfläche nicht enthalten.

Lage

Das Objekt liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Übach – einer Anliegerstraße mit Tempo 30. Der Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheke und Ärzten ist fußläufig erreichbar, die nächste Bushaltestelle liegt rund 300 Meter entfernt.

Über die A 46, die B 221 und den Bahnhof Übach-Palenberg an der Strecke Aachen–Mönchengladbach ist der Standort gut angebunden. Aachen, Geilenkirchen und Heinsberg sind in kurzer Fahrzeit erreichbar, die niederländische Grenze liegt in unmittelbarer Nähe.

Die Räume im Detail



Straßenansicht

Freistehender Bungalow mit integrierter Garage, von der Kettelerstraße aus gesehen.



Hausansicht

Vorgarten mit schmiedeeiserner Toranlage und Zaun.



Wohnzimmer

Ca. 28,60 m² mit weiß abgesetzter Balkendecke und großer Eckcouch.



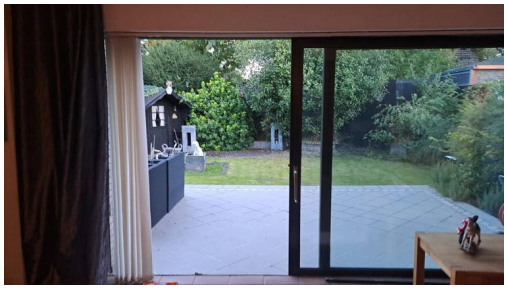
Wohnbereich

Natursteinwand und Durchgang zum angrenzenden Essbereich.



Kaminofen

Kaminofen im Wohnzimmer vor bodentiefer Verglasung mit schmiedeeisernem Gitter.



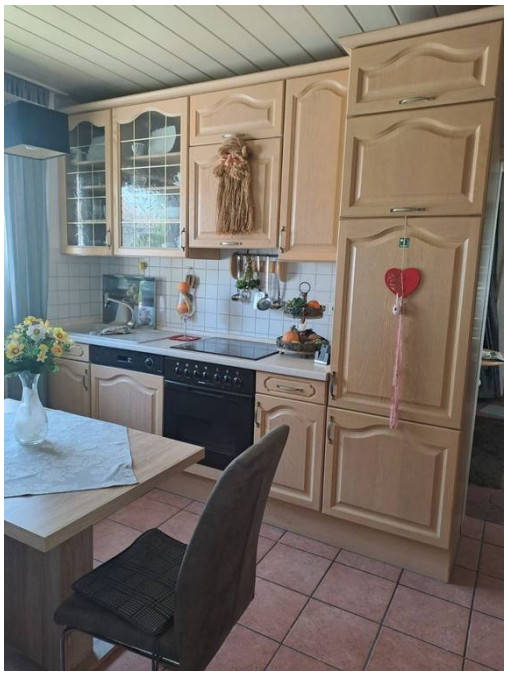
Schiebe-Hebetür

Breite Schiebe-Hebetür vom Wohnzimmer auf die Terrasse mit Blick in den Garten.



Esszimmer

Separates Esszimmer mit ca. 12,41 m² und Platz für eine große Tafel.



Küche

Ca. 10,73 m² mit heller Einbauküche in Holzoptik, Ceranfeld, Backofen und Spülmaschine.



Essplatz in der Küche

Gemütliche Essecke mit Eckbank direkt in der Küche.



Diele

Ungewöhnlich großzügige Diele mit ca. 15,27 m² und weißer Einbauschrankwand.



Schlafzimmer

Ca. 15,60 m² zur ruhigen Gartenseite, mit Vertikaljalousien.



Zweites Zimmer

Ca. 14,70 m² mit umlaufender Einbauschrankwand, derzeit als Arbeits- und Hobbyraum genutzt.



Badezimmer

Ca. 5,19 m² mit großer Eckbadewanne, Waschtisch und Spiegelschrank, mit Tageslicht.



Gäste-WC

Separates Gäste-WC mit Waschbecken, Unterschrank und Fenster.



Terrasse

Gepflasterte Terrasse von ca. 40 m² an der Gartenseite, direkt vom Wohnzimmer zugänglich.



Garten

Gepflegter, eingefriedeter Garten mit Rasenfläche, Beeten und Ziergehölzen.



Gartenhaus

Dunkel lasiertes Gartenhaus im hinteren Gartenbereich – wird mit übernommen.



Auffahrt und Garage

Breite gepflasterte Auffahrt mit Zufahrt zur integrierten Einzelgarage.



Schmiedeeiserne Elemente

Handwerklich gearbeitete Fenstergitter, Tore und Geländer prägen das Anwesen.

Kontakt

Anbieter: Braun Immobilien GmbH · Morsbacher Straße 32 · 52146 Würselen

Telefon: +49 2405 40815-0 · Telefax: +49 2405 40815-25 · E-Mail: ab@braun-immo.eu

Ansprechpartner: Andreas Braun

Vereinbaren Sie gern einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. dessen Bevollmächtigten sowie auf Unterlagen der Bauakte und erfolgen ohne Gewähr. Flächenangaben sind gerundet und stellen keine Wohnflächenberechnung nach WoFlV dar. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen vorbehalten.