



Objektnummer LI2026-46

**Übach-Palenberg - Attraktive Kapitalanlage: Renovierte
3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Balkon - Bruttorendite 5,89%**

Eckdaten

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Kaufpreis	132.500,00 €
Hausgeld	426,00 €
Provision	Käuferprovision 3,57% (inkl.MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Wohnfläche	67,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1972
Zustand	TEIL VOLLRENOVIERT
Heizungsart	Zentral
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	12.06.2035
Energiekennwert	164.18 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1972
Jahrgang des Energieausweises	2014
Gebäudeart	wohn

Objektbeschreibung

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Übach-Palenberg mit angenehmer Nachbarschaft. Die Stadt liegt im Kreis Heinsberg und überzeugt durch ihre gute Infrastruktur sowie die Nähe zur niederländischen Grenze.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit. Das Stadtzentrum bietet darüber hinaus weitere Versorgungs- und Freizeitangebote.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut: Über nahegelegene Bundesstraßen sowie den Bahnhof bestehen bequeme Verbindungen in die umliegenden Städte wie Geilenkirchen, Heinsberg und Aachen. Dies macht die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Mieter besonders attraktiv.

Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung bieten zusätzlichen Freizeitwert und tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und nachhaltiger Vermietbarkeit – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Objektbeschreibung

Diese attraktive und vollständig renovierte Drei-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m² befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Übach-Palenberg, Ortsteil Palenberg. Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie einen zeitgemäßen Wohnstandard.

Im Dezember 2024 wurde die Wohnung teilsaniert und umfassend renoviert. In diesem Zuge wurden die Räumlichkeiten modernisiert und hochwertig ausgestattet. Die neuwertige Einbauküche, welche etwa ein Jahr alt ist, ist bereits im Kaufpreis enthalten. Auch die Badezimmereinrichtung verbleiben in der Wohnung.

Der Balkon ist über die separate Küche zugänglich und bietet zusätzlichen Wohn- und Nutzkomfort. Der helle Wohnbereich sowie zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die Wohnung wird derzeit vom Eigentümer bewohnt. Dieser möchte nach dem Verkauf weiterhin als Mieter in der Wohnung verbleiben und bietet hierfür eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 650 € an. Auf dieser Grundlage ergibt sich für Kapitalanleger eine attraktive IST-Bruttojahresrendite von ca. 5,89 %.

Das monatliche Hausgeld beträgt 426 € und umfasst unter anderem Heizkosten, Wasser, Müllabfuhr sowie die allgemeinen Betriebskosten (ausgenommen Grundsteuer und Strom).

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Ausstattung

| Vollständig renoviert (Dezember 2024)

| 650,00€ mtl. Kaltmiete

| IST-Bruttojahresrendite ca. 5,89%

| 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss

| Separate neuwertige Küche inkl.

| Balkon

| Hausgeld 426€ -> 357,28€ auf Mieter umlegbar

| Ruhige Lage

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

Sonstiges

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :
<https://luxenimmobilien.de/wertgutachten>*

Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.

Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).

Die Courtage in Höhe von 3,57 % (inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.

Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünften Dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

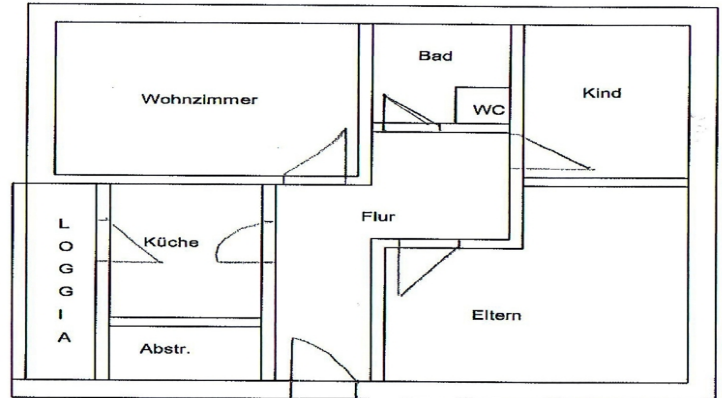
Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Karolingerstrasse 5 in Übach-Palenberg



Wohnfläche:

Wohnzimmer:	3,98 m x 4,49 m = 17,78 qm
Kind:	3,99 m x 2,36 m = 9,42 qm
Eltern:	4,36 m x 4,01 m = 17,48 qm
Küche:	2,63 m x 2,63 m = 6,92 qm
Flur:	4,00 m x 1,50 m + 2,00 m x 2,00 m = 10,00 qm
Abstr.:	1,26 m x 2,63 m = 2,05 qm
WC:	1,00 m x 1,00 m = 1,00 qm
Loggia:	1,00 m x 4,00 m = 4 qm/2= 2,00 qm
Gesamt qm	66,65 qm

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)



Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

Email

luxen@luxenimmobilien.de

Telefon Zentrale

02401 6066595

Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)