

Bergisch Gladbach - Hebborn

# Wohnen in ruhiger Lage mit Süd-West-Terrasse!

Objektnummer: 26066017



MIETPREIS: 1.550 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26066017	Mietpreis	1.550 EUR
Wohnfläche	ca. 104 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	360 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Etagenwohnung
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1971	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Energieausweis gültig bis	07.11.2028	Endenergieverbrauch	212.54 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	<b>G</b>
		Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

### Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine  
**kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung**  
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und  
individuell zu beraten.

**T.: 02204 - 48 12 80**

[www.von-poll.com/bergisch-gladbach](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)



**Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Ein erster Eindruck

Hier präsentieren wir eine moderne Wohnung, die sich lt. Grundrisszeichnung im Erdgeschoss befindet, aber auf Grund einer leichten Hanglage nicht ebenerdig zu erreichen ist. Der Zugang erfolgt über ein klassisches Treppenhaus ohne Aufzug, wobei eine für eine reguläre Geschosshöhe übliche Anzahl an Stufen (ca. 16) zu überwinden ist.

Sie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> großzügigen Komfort und überzeugt durch gehobene Ausstattungsqualität und befindet sich in einem modernen, klar strukturierten Baukörper, eingebettet in eine gepflegte, grüne Umgebung mit altem Baumbestand. Die Wohnung ist Teil eines 4-Parteien Wohnhauses, welches durch seine ruhige und angenehme Nachbarschaft besticht.

Beim Betreten der Wohnung präsentiert sich ein heller, offen geschnittener sehr großzügiger Wohnbereich, der direkt auf die geräumige Süd-West-Terrasse führt. Die großen Fensterflächen ermöglichen ein lichtdurchflutetes Ambiente. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert und entspricht somit aktuellen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen.

Das Badezimmer ist ebenfalls hochwertig ausgestattet; hier erwarten Sie ein stilvolles Duschbad mit ebenerdiger Dusche, moderner Waschtischanlage, Handtuchheizkörper sowie großformatige Fliesen in neutralen Farben und eine bodengleiche Duscabtrennung aus Glas. Tageslicht sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre. Selbstverständlich dürfen Sie zusätzlich ein Gäste-WC erwarten.

Ein besonderes Plus: Sie haben die Möglichkeit, als Mieter ihre eigene Küche einzubringen, oder sich mit dem Vermieter über den Kauf einer Küche abzustimmen. Eine Garage rundet das Immobilienangebot ab.

Darüber hinaus besteht eine zusätzliche Option zur Anmietung eines Hobbybereichs, bestehend aus einem attraktiven Raum, inkl. separater Küche sowie einem Duschbad, sodass sich individuelle Nutzungswünsche problemlos realisieren lassen. Dieser Bereich befindet sich im Eingangsgeschoss und ist direkt unter der angemieteten Wohnung gelegen. Für die Anmietung dieses Hobbybereichs wird eine Kaltmiete in Höhe von € 300,- pro Monat angesetzt.

Lassen Sie sich von dieser hochwertigen Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst ein Bild zu machen.

**Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## **Ausstattung und Details**

- **3-fach verglaste Fenster im Kunststoffrahmen**
- **2-fach verglastes Glas-Schiebeelement zur großen Terrasse**
- **Elektrik erneuert (2021)**
- **Garage**

**Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## **Alles zum Standort**

**Bergisch Gladbach zählt zu den beliebtesten Wohnorten im rechtsrheinischen Bereich. Der Stadtteil Hebborn befindet sich in zentraler, familienfreundlicher Lage und zählt zu den bevorzugten Wohngebieten mit angrenzendem Waldgebiet.**

**Gute Verkehrsanbindungen nach Bensberg, Köln, Leverkusen sowie in das Bergische Land kennzeichnen die attraktive Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie z.B. Banken, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Eine Haltestelle der Buslinie 437 ist in ca. 500 m fußläufig zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Bergisch Gladbacher Innenstadt.**

**Das Naherholungsgebiet Saaler Mühle und einer der schönsten deutschen Golfplätze liegen nur wenige Autominuten entfernt. Die Verkehrsanbindungen über Autobahn, Busse und Straßen- sowie S-Bahnen sind ideal und lassen die Kölner Innenstadt in nur ca. 25 Minuten erreichen.**

**Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## **Weitere Informationen**

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen**

---

**Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach**

**Tel.: +49 2204 - 48 128 0**

**E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**