

Bergisch Gladbach – Hebborn

# Tolles Familienhaus mit Garten und idealer Anbindung!

Objektnummer: 25066041



KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 220 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	25066041
Wohnfläche	ca. 127 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	515.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993



Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie





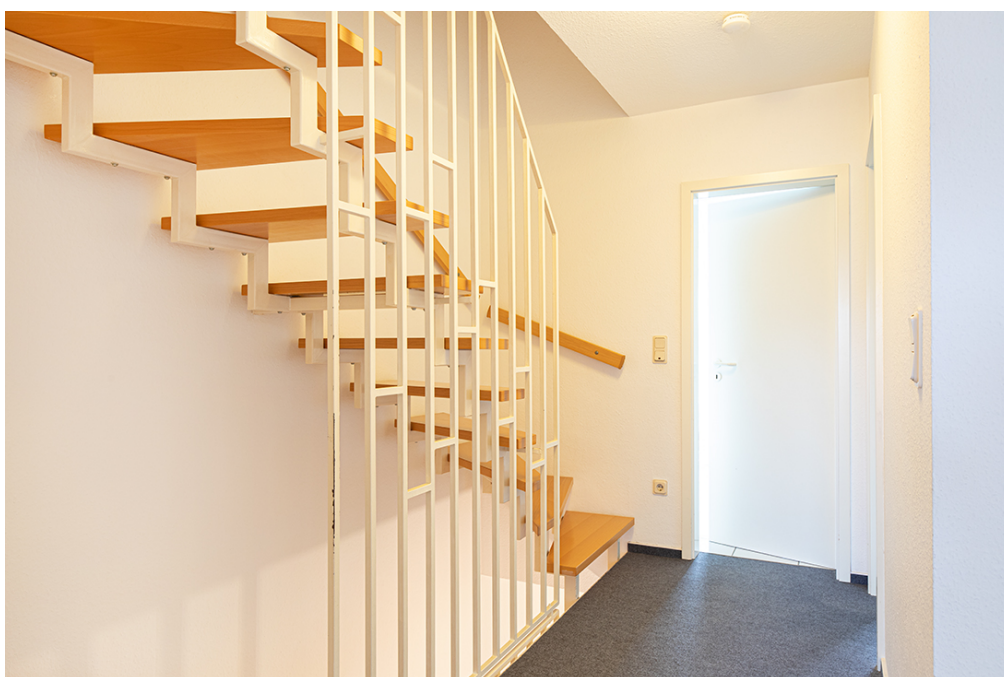
Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

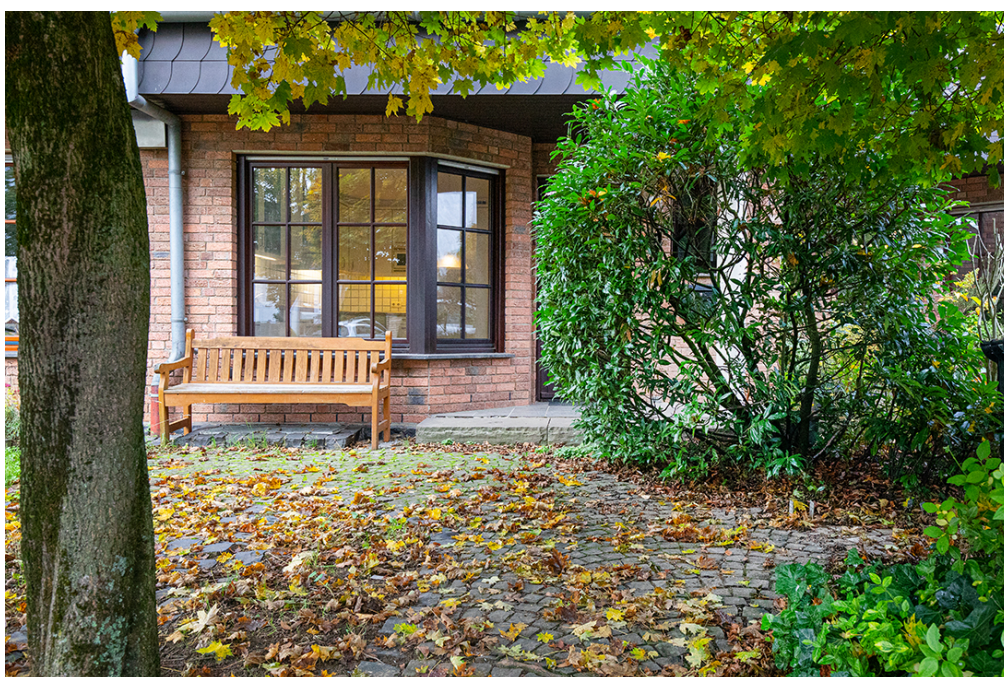
## Die Immobilie





Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25066041 - 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: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 überzeugt durch solide Bauweise, angenehme Raumaufteilung und ein harmonisches Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 220 m<sup>2</sup> bietet es idealen Wohnkomfort für Paare oder Familien.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich ein Gäste-WC, die Küche sowie der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer und ein Tageslichtbad. Der ausgebaut Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich eignet. Im Untergeschoss stehen Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung.

Zur Ausstattung gehören Laminat-, Fliesen- und Teppichböden, Holzfenster mit aufgesetzten Sprossen und manuell bedienbare Rollläden, auch an den Dachflächenfenstern. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwertheizung.

Mit ihrer westlichen Ausrichtung bietet die Immobilie eine angenehme Lichtstimmung und ein freundliches Wohngefühl. Die ruhige, gepflegte Umgebung und die sehr gute Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Ausstattung und Details

- Sehr gefragte Lage Hebborn
- Familiengerecht
- Bezugsfertig
- Rollläden
- Gasbrennwertheizung
- Einbauküche
- Gartenhäuschen
- Stellplatz vor dem Haus

**Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im beliebten Stadtteil Hebborn von Bergisch Gladbach. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus gewachsenem Wohncharakter und moderner Infrastruktur aus. Gepflegte Einfamilienhäuser, großzügige Gärten und begrünte Straßen verleihen der Lage eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Kindergärten sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum von Bergisch Gladbach oder nach Köln liegen in fußläufiger Entfernung. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B506 und B55 sowie die Autobahn A4 ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet.

Erholungssuchende profitieren von der Nähe zu zahlreichen Grünflächen, Feldern und Wäldern, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Auch das Naherholungsgebiet Saaler Mühle und der Mediterana-Wellnesspark sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25066041 - 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)