

Bergisch Gladbach - Hebborn

Sehr geräumiges Einfamilienhaus, modern und sehr flexibel nutzbar!

Objektnummer: 25066046N



KAUFPREIS: 1.599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.999 m²

Objektnummer: 25066046N - 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: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Auf einen Blick

Objektnummer	25066046N	Kaufpreis	1.599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 310 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2017
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Baujahr	1972	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 98 m²
		Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.12.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177.81 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über
weitere Details.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02204 - 48 128 0

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Die Immobilie

The advertisement features a background image of a large, light-colored house with a prominent chimney and a magnifying glass held over the front of the house. The text is overlaid on this image.

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

Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Ein erster Eindruck

Bei diesem großzügigen Einfamilienhaus handelt es sich um eine Immobilie, die durch kontinuierliche Modernisierungen und durchdachte Erweiterungen zeitgemäßen Wohnkomfort bietet.

Die Immobilie wurde auf einem großzügigen Grundstück erbaut und überzeugt durch eine durchaus klassische Raumaufteilung zzgl. eines Anbaus. Der Gartenbereich ist pflegeleicht angelegt, die Terrasse befindet sich in Südausrichtung.

Das Haus wurde ursprünglich 1972 errichtet. Ein seitlicher Anbau erfolgte im Jahr 1980. Nach einem Eigentümerwechsel in 2017 wurde das Dachgeschoss durch eine große Gaube erweitert und eine Nutzungsänderung für den Anbau genehmigt, so dass ein zusätzlich attraktiver Bereich für z.B. Wohnen, Arbeiten, Sport und/oder Hobby realisiert wurde. Damit verbindet die Immobilie klassische Raumkonzepte mit einem modernen Anbau und überzeugt durch vielseitige Optionen für Alltag und Freizeitgestaltung.

Die Netto-Wohnfläche beträgt ca. 310 m² und erstreckt sich in beiden Baukörpern auf fünf bis sechs klassische Schlafzimmer sowie drei moderne Bäder. Der Grundriss ist familienfreundlich und bietet auch einem größeren Personenhaushalt ausreichend Platz. Hohe Ausstattungsqualität zeigt sich beispielsweise durch den Gaskamin, der von Bereichen aus sichtbar ist und die offene Raumgestaltung unterstreicht. Das Haus ist mit einem BUS-System für die intelligente Steuerung verschiedener Haustechnik-Funktionen sowie einer Alarmanlage für mehr Sicherheit ausgestattet; die Haupteingangstüre verfügt über eine 3-fach Pilzkopfverriegelung und sorgt für zusätzlichen Einbruchschutz. Die große Küche, angrenzend an einen klassischen Essbereich, bietet viel Platz zum Kochen und Beisammensein. Abgerundet wird diese Etage durch ein Gäste-WC sowie die Zugangsmöglichkeit zum Anbau.

Das Dachgeschoss verfügt über sehr schön große Zimmer, zwei Wannen-/Duschbäder sowie einem Abstellräumchen. Im Untergeschoss dürfen Sie die klassischen Abstellräume erwarten und finden die im Baukörper befindliche geräumige Garage vor.

Diese Immobilie bietet ein harmonisches Gesamtpaket: Großzügige Flächen, moderne Technik, flexible Nutzungskonzepte und ein ansprechend gestaltetes, großes Grundstück – somit eignet sich das Einfamilienhaus für alle, die Wert auf Wohnen auf hohem Niveau legen.

Objektnummer: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Ausstattung und Details

- **Haupteingangstüre mit 3-fach Pilzkopfverriegelung**
- **Gaskamin, von beiden Wohnbereichen sichtbar**
- **In Teilbereichen sehr gut nutzbare Einbauschränke**
- **Im Baukörper befindlicher Garage mit direktem Zugang ins Haus**
- **Küche im Haupthaus und im Anbau des Herstellers Leicht + Rational, Großelektrogeräte von hochwertigen Herstellern**
- **Elektrische Rollläden**
- **BUS-System**
- **Teilweise eingelassene Decken-Spots**
- **Alarmanlage**
- **Wäschewurf**

Objektnummer: 25066046N - 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, ebenso eine Haltestelle der Buslinien 430, 431 sowie 433, die sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung befindet.

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: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 25066046N - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com