

**Bergisch Gladbach - Hebborn**

# Sehr geräumiges Einfamilienhaus, modern und sehr flexibel nutzbar!

**Property ID: 25066046N**



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

**PURCHASE PRICE: 1.599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.999 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## At a glance

Property ID	25066046N	Purchase Price	1.599.000 EUR
Living Space	ca. 310 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	5	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1972	Usable Space	ca. 98 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	11.12.2035	Final Energy Demand	177.81 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property



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

Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## The property

The advertisement features a background image of a large, modern house with a prominent front porch and a large magnifying glass superimposed over it, focusing on the house's facade. 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

**Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## All about the location

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.

**Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Other information

**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.

**Property ID: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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