

Bergisch Gladbach - Hebborn

Sehr geräumiges Einfamilienhaus, modern und sehr flexibel nutzbar!

Número de propiedad: 25066046N



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 1.599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m² • HABITACIONES: 8 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.999 m²**

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

De un vistazo

Número de propiedad	25066046N	Precio de compra	1.599.000 EUR
Superficie habitable	ca. 310 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2017
Baños	3	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1972	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 98 m ²
		Características	WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	11.12.2035	Demanda de energía final	177.81 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über
weitere Details.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 02204 - 48 128 0

www.von-poll.com/bergisch-gladbach

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La propiedad

The advertisement features a background image of a large, modern house with a prominent porch and columns, surrounded by lush green trees. A magnifying glass is positioned over the house, symbolizing a detailed inspection or valuation. 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

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25066046N - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com