

Bergisch Gladbach - Hebborn

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

CODE DU BIEN: 26066017



PRIX DE LOYER: 1.550 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 104 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26066017</b>
Surface habitable	<b>ca. 104 m<sup>2</sup></b>
Pièces	<b>3</b>
Chambres à coucher	<b>2</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1971</b>
Place de stationnement	<b>1 x Garage</b>

Prix de loyer	<b>1.550 EUR</b>
Coûts supplémentaires	<b>360 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2021</b>
État de la propriété	<b>Entièrement rénové</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités</b>

CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## Informations énergétiques

Chauffage	<b>Huile</b>	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.11.2028</b>	Consommation finale d'énergie	<b>212.54 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1971</b>

CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

## La propriété

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)



**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Une première impression

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 Duschtrennung 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.

**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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