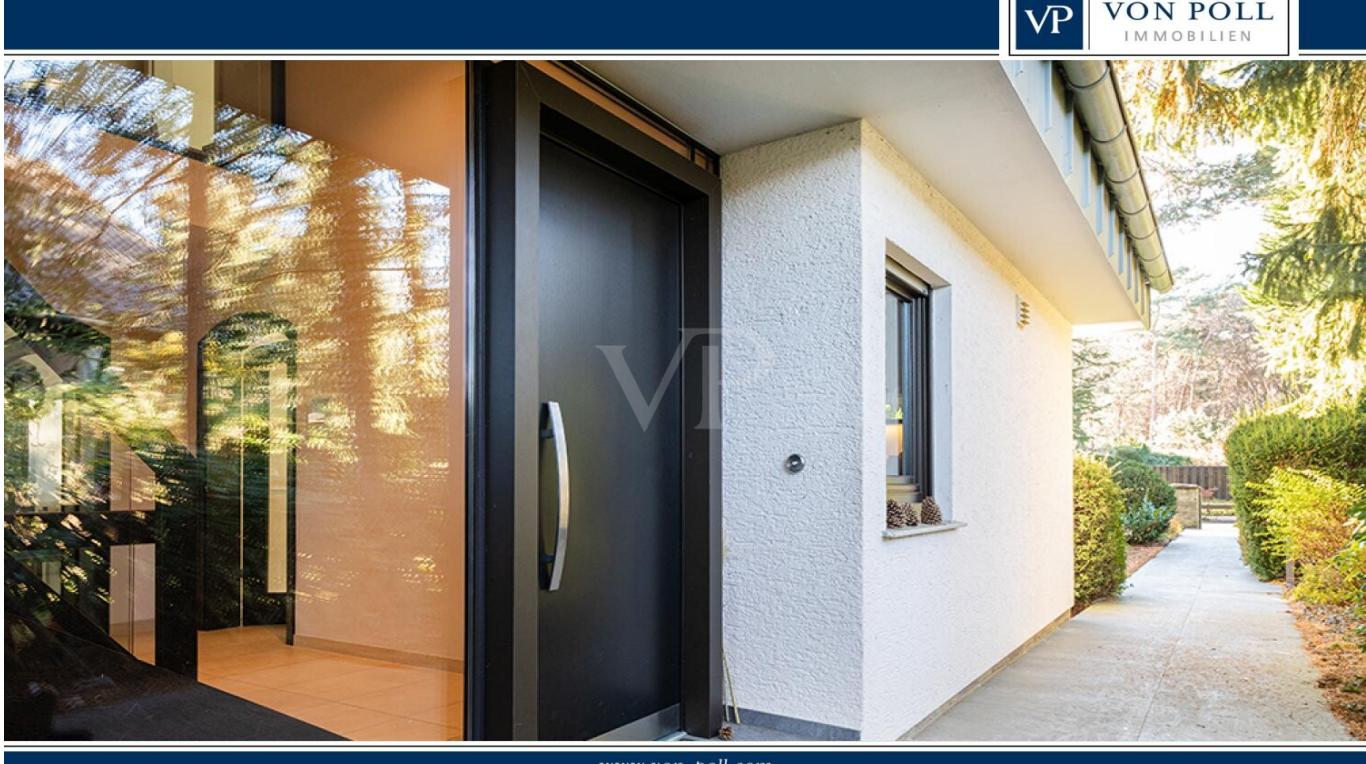


Bergisch Gladbach – Hebborn

Hochwertiges Zuhause, modern und sehr flexibel nutzbar!

CODE DU BIEN: 25066046



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.999 m²

CODE DU BIEN: 25066046 - 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: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25066046	Prix d'achat	1.599.000 EUR
Surface habitable	ca. 310 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Chambres à coucher	5	Modernisation / Rénovation	2017
Salles de bains	3	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1972	Technique de construction	massif
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage	Surface de plancher	ca. 98 m ²
		Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

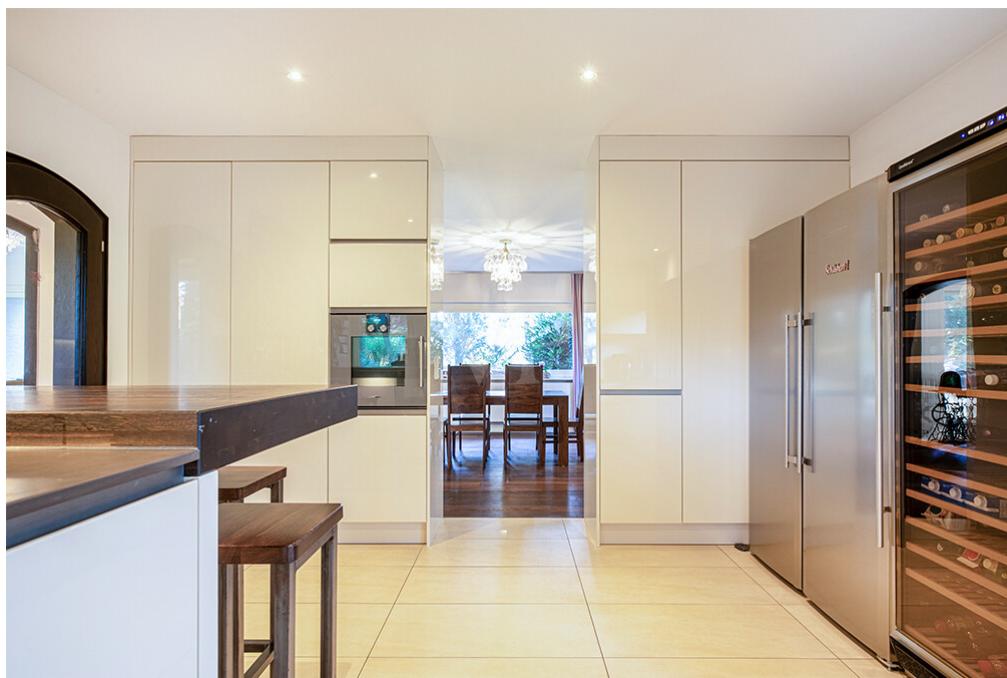
CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	11.12.2035	Consommation d'énergie	177.81 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1972

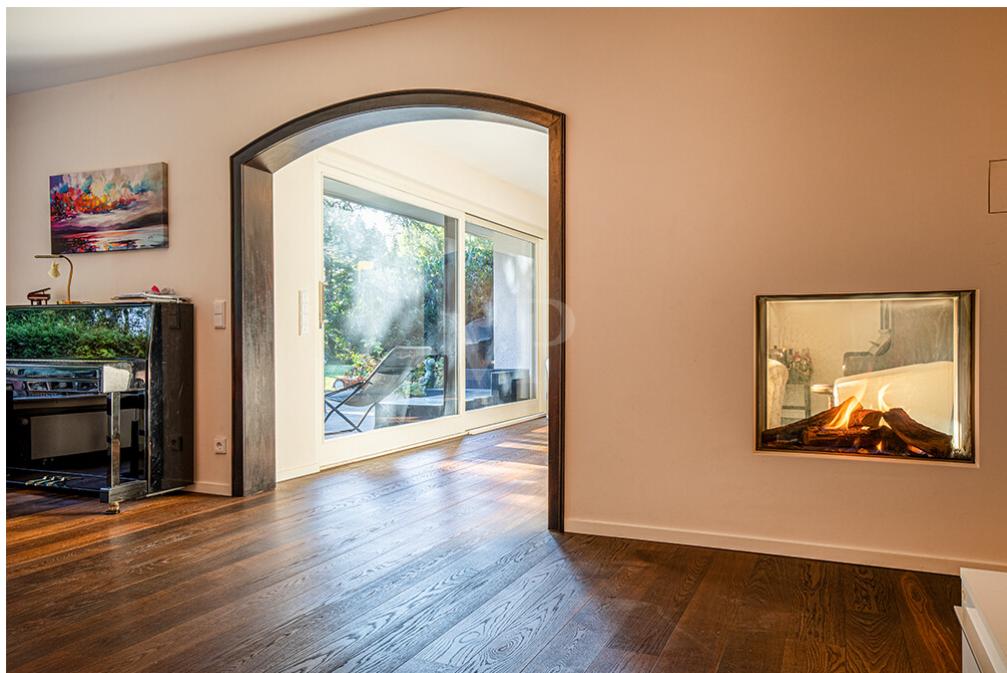
CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



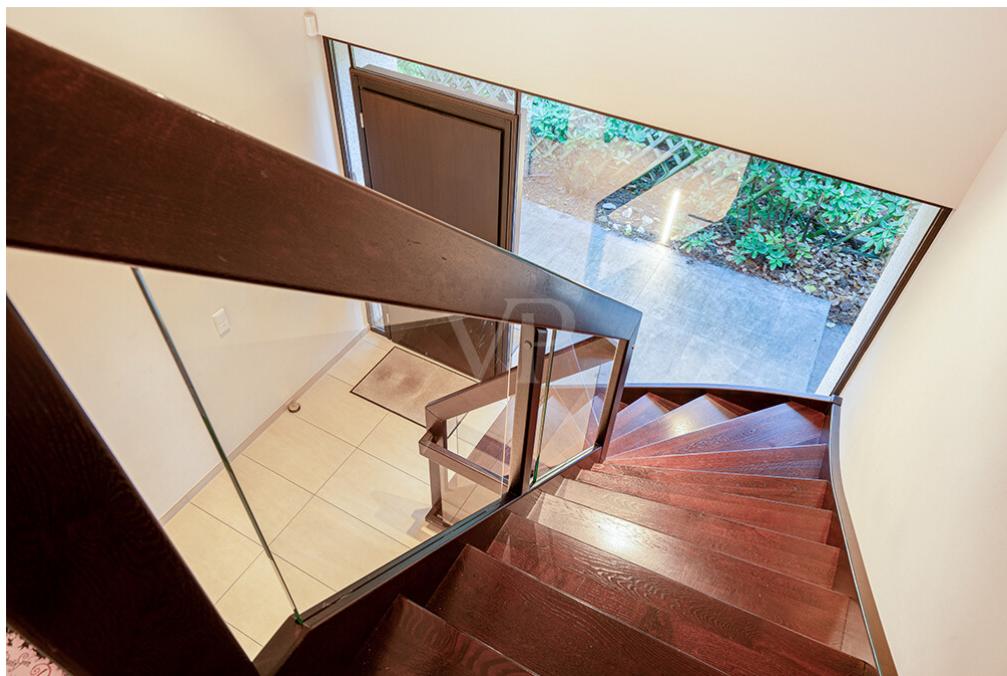
CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



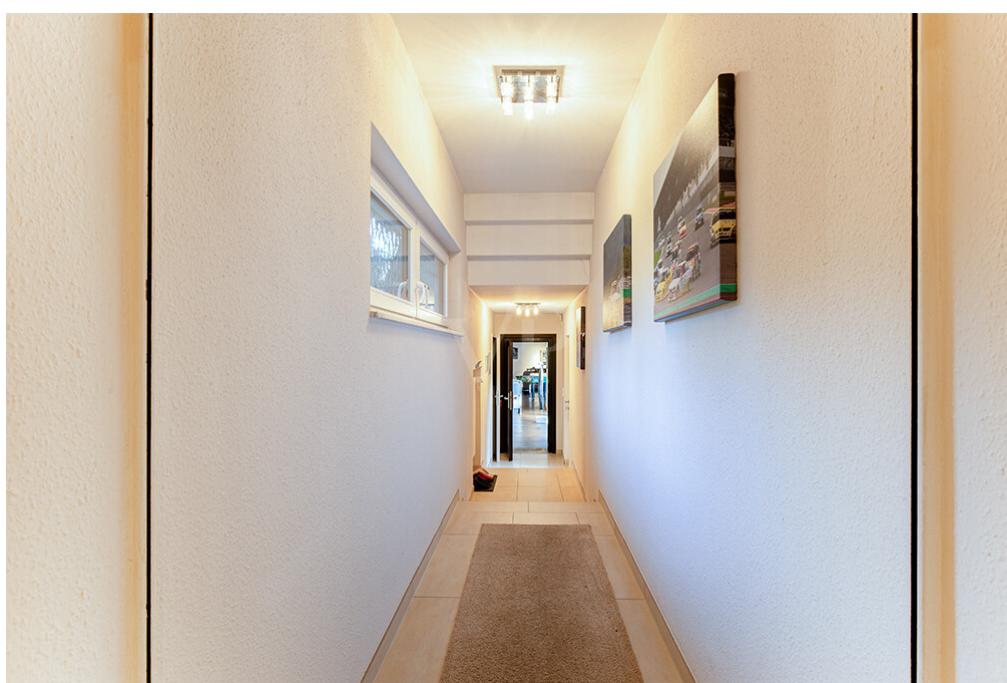
CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Une première 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 wurden das Haupthaus im Dachgeschoss erweitert und eine Nutzungsänderung für den Anbau angefragt und 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 Einbruchsschutz. 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.

CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Détails des commodités

- 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 Herstellen
- Elektrische Rollläden
- BUS-System
- Teilweise eingelassene Decken-Spots
- Alarmanlage
- Wäschewurf

CODE DU BIEN: 25066046 - 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 Wohngegenden 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.

CODE DU BIEN: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 177.81 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 25066046 - 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

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

www.von-poll.com