

Bergisch Gladbach – Hebborn

Tolles Familienhaus mit Garten und idealer Anbindung!

????????? ??????????: 25066041



???? ??????: 515.000 EUR • ??????????: ca. 127 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 220 m²

??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ??? ??????

???????? ?????????	25066041	???? ?????	515.000 EUR
????????	ca. 127 m²	????????	Käuferprovision
????????	5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ??	4		MwSt.) des
????????			beurkundeten
			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1993	????????	
????? ?????????	1 x ?????????	????????????????	ca. 57 m²
	????? ?????????	?????	
		?????	WC ??????????,
			?????,
			????????????
			???????

???????? ?????????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	100.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	23.07.2029	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1993

??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????? : 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????? : 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????? : 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????? : 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ?????????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



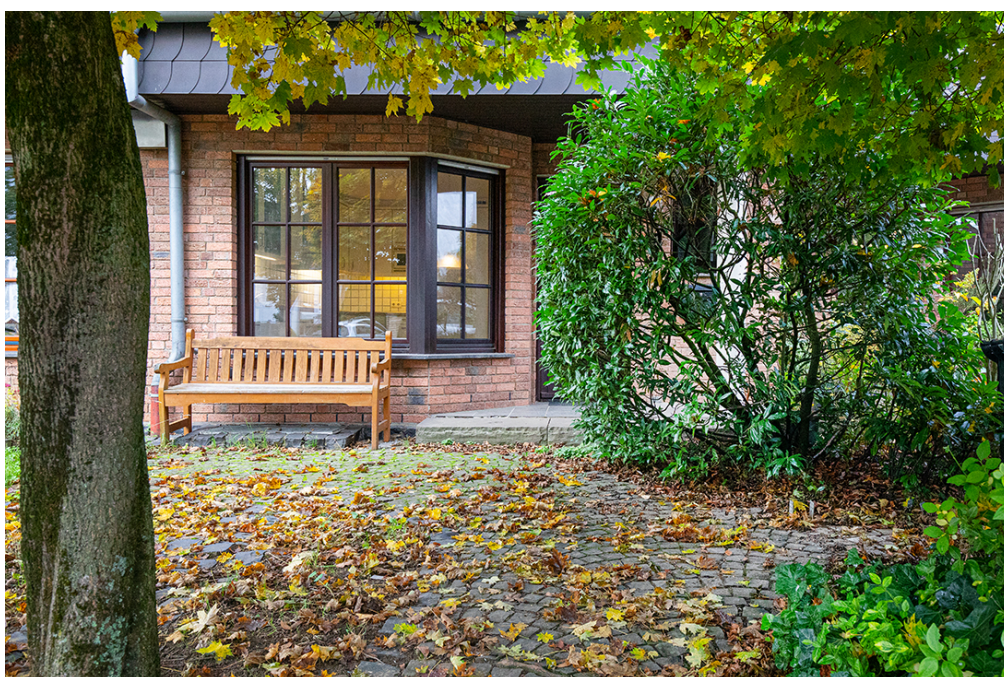
??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????

The advertisement features a background image of a two-story house with a white facade and dark shutters, partially obscured by a large magnifying glass. The magnifying glass is positioned over the house, highlighting the text. The text is in German and promotes a free and non-binding market price assessment of the property. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

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

??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

??? ?????? ?????????

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 überzeugt durch solide Bauweise, angenehme Raumaufteilung und ein harmonisches Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m² auf einem Grundstück von rund 220 m² bietet es idealen Wohnkomfort für Paare oder Familien.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingangsbereich ein Gäste-WC, die Küche sowie der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss umfasst drei gut geschnittene Zimmer und ein Tageslichtbad. Der ausgebaut Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Rückzugsbereich eignet. Im Untergeschoss stehen Hauswirtschafts- und Abstellflächen zur Verfügung.

Zur Ausstattung gehören Laminat-, Fliesen- und Teppichböden, Holzfenster mit aufgesetzten Sprossen und manuell bedienbare Rollläden, auch an den Dachflächenfenstern. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gas-Brennwertheizung.

Mit ihrer westlichen Ausrichtung bietet die Immobilie eine angenehme Lichtstimmung und ein freundliches Wohngefühl. Die ruhige, gepflegte Umgebung und die sehr gute Infrastruktur machen diese Lage besonders attraktiv.

??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

??????????????? ??? ?????????

- Sehr gefragte Lage Hebborn
- Familiengerecht
- Bezugsfertig
- Rollläden
- Gasbrennwertheizung
- Einbauküche
- Gartenhäuschen
- Stellplatz vor dem Haus

??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet im beliebten Stadtteil Hebborn von Bergisch Gladbach. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus gewachsenem Wohncharakter und moderner Infrastruktur aus. Gepflegte Einfamilienhäuser, großzügige Gärten und begrünte Straßen verleihen der Lage eine angenehme und familienfreundliche Atmosphäre.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und Kindergärten sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bushaltestellen mit direkter Verbindung ins Stadtzentrum von Bergisch Gladbach oder nach Köln liegen in fußläufiger Entfernung. Über die nahegelegenen Bundesstraßen B506 und B55 sowie die Autobahn A4 ist eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte gewährleistet.

Erholungssuchende profitieren von der Nähe zu zahlreichen Grünflächen, Feldern und Wäldern, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten im Grünen einladen. Auch das Naherholungsgebiet Saaler Mühle und der Mediterana-Wellnesspark sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten.

??????? ???????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com