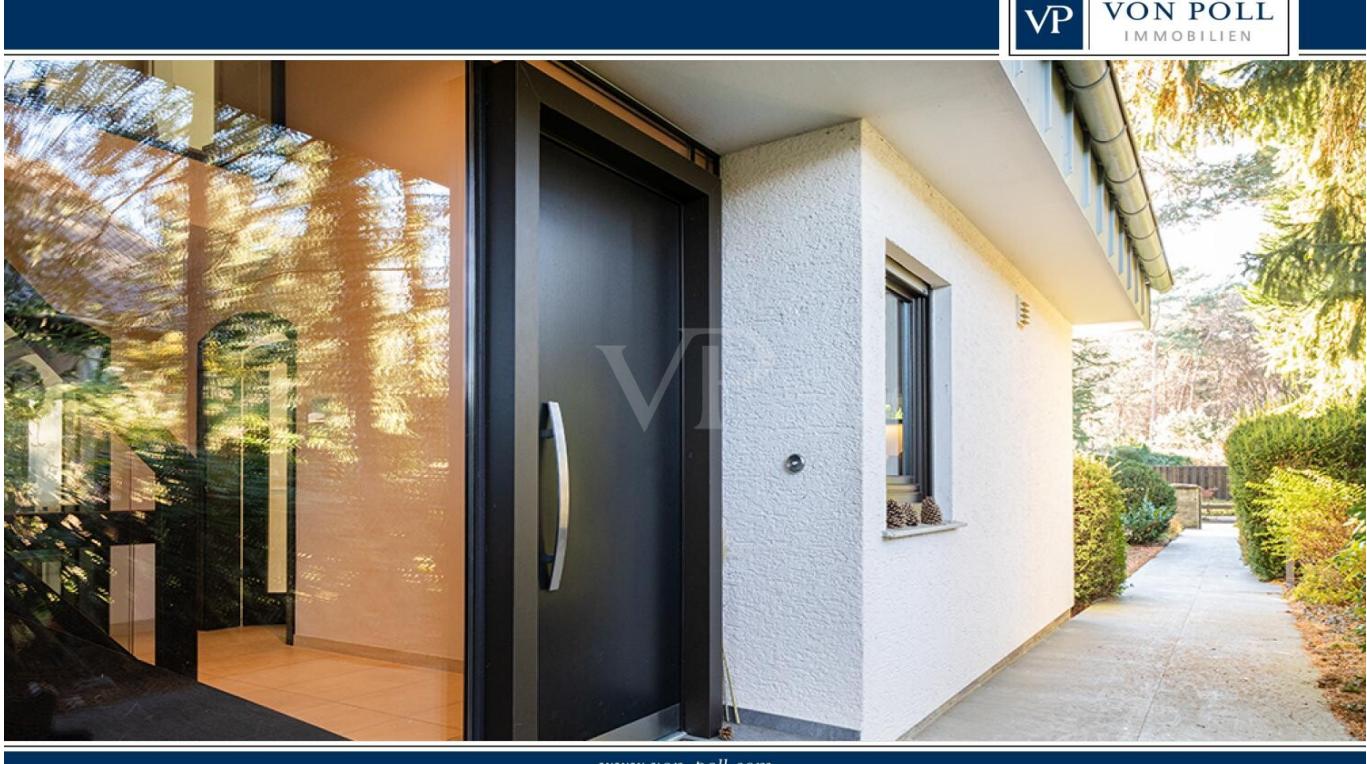


Bergisch Gladbach – Hebborn

## Hochwertiges Zuhause, modern und sehr flexibel nutzbar!

???????: 25066046



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

?????: 1.599.000 EUR • ??????: ca. 310 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ??????: 1.999 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ???? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

????????? ??????????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25066046
???????????	ca. 310 m <sup>2</sup>
?????????	8
?????????? ???	5
???????????	
???????????	3
????? ??????????????	1972
????? ??????????????	2 x ?????????????? ????? ??????????????, 1 x ??????

????? ????????	1.599.000 EUR
??????	?????????????
???????????????	
???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ????????????????	2017
?????????	???????
???????????????????	ca. 98 m <sup>2</sup>
???????	WC ????????????, ?????, ????????????????? ???????

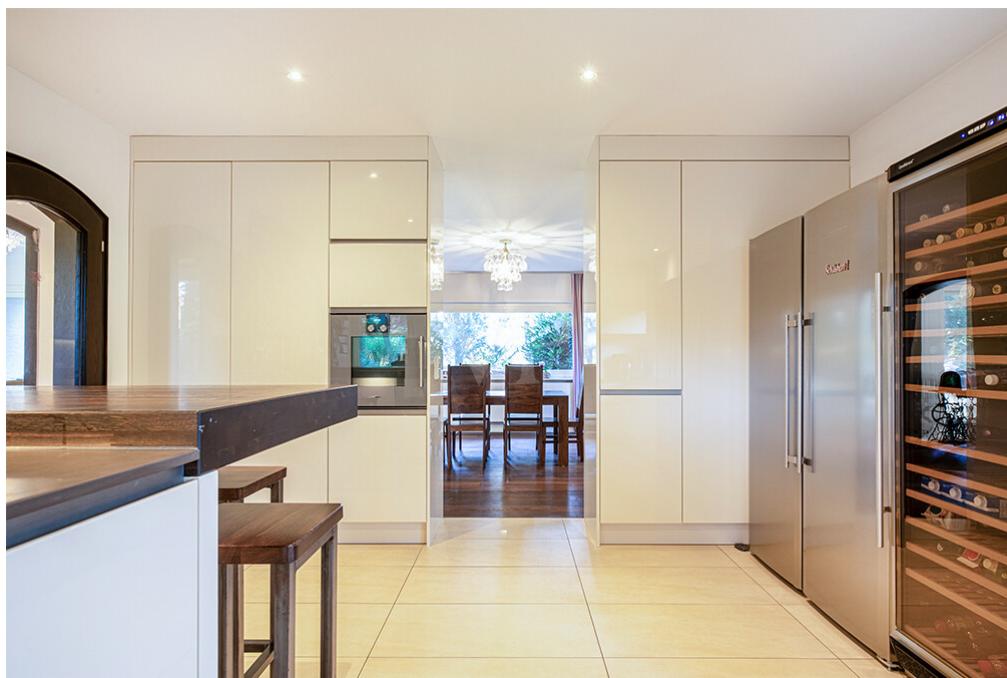
????????? ??????????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## ????????????? ??????????

????? ????????????	?????	?????????????????	BEDARF
???????????????	11.12.2035	???????????????	
???????????????????		?????? ????????	177.81 kWh/m²a
?????? ???		???????????????	
????? ????????????	?????	???????????????	F
		???????????????	
		???????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1972
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

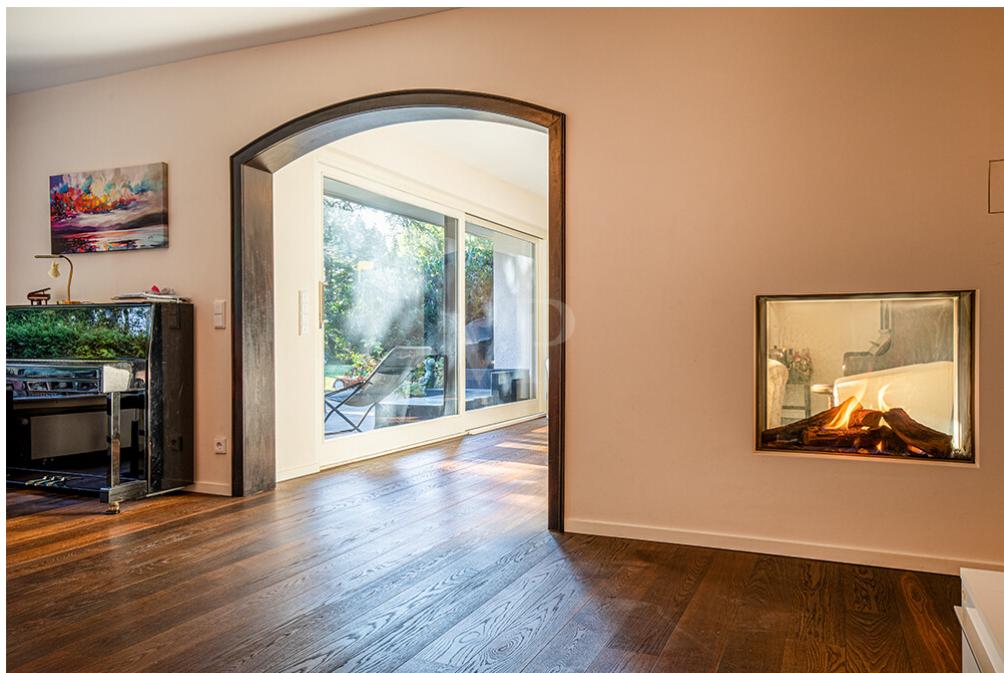
???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



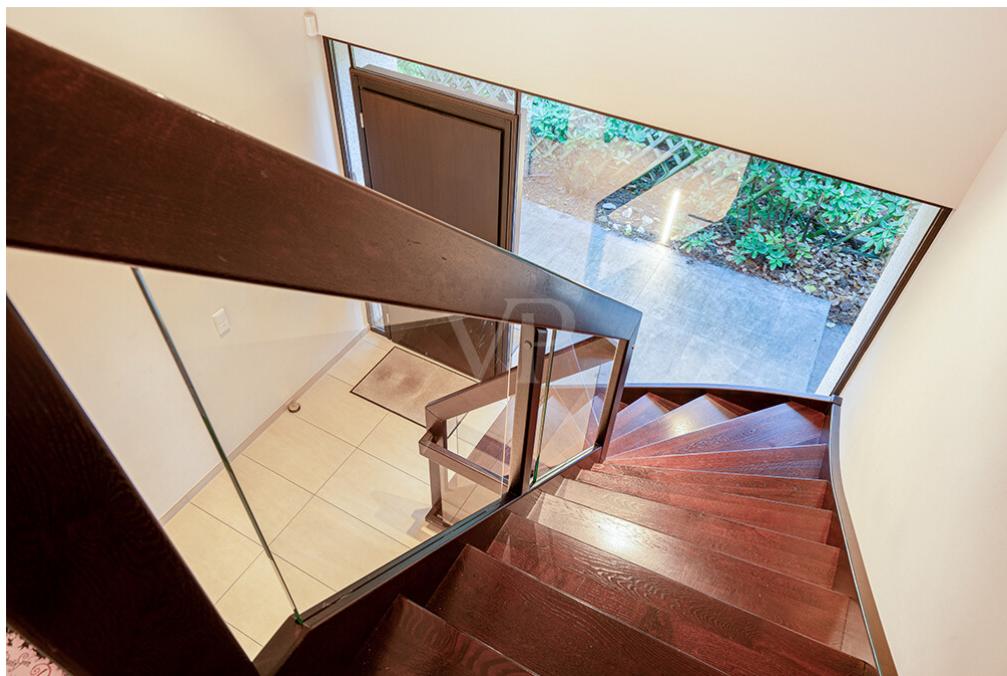
???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



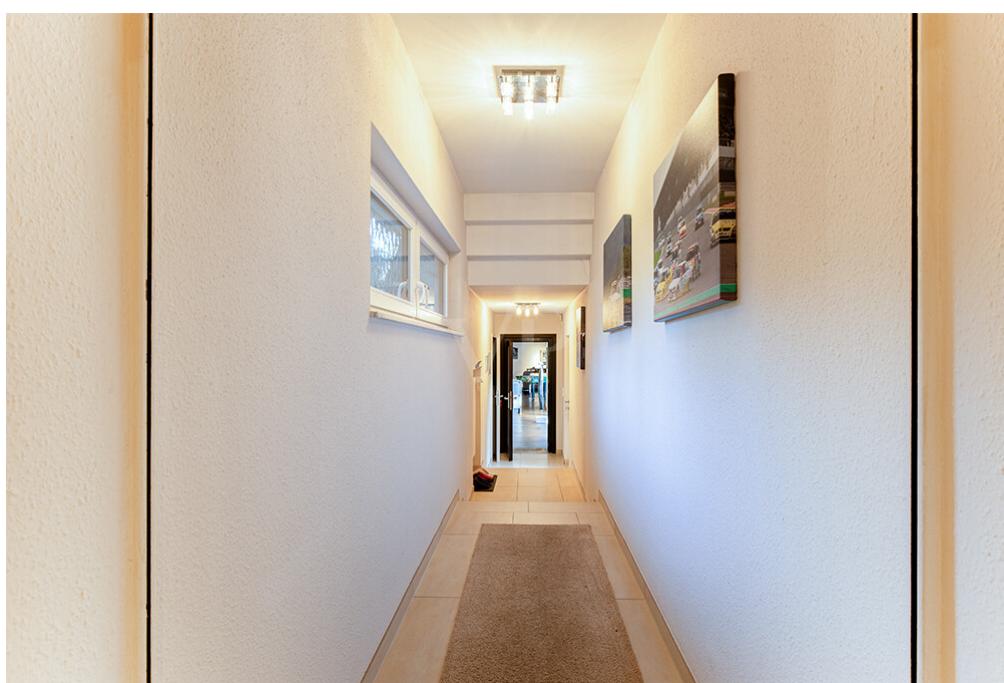
???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????



???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ???????

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

???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## ??? ????? ????????

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 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 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.

????????? ??????????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## ???????????????? ??? ????????

- 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

???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## ??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25066046 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## ????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 177.81 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25066046 - 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](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

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

---

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