

Bergisch Gladbach – Hebborn

## Splendida casa di famiglia con giardino e ottimi collegamenti di trasporto!

*Codice oggetto: 25066041*



PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25066041              |
| Superficie netta    | ca. 127 m²            |
| Vani                | 5                     |
| Camere da letto     | 4                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1993                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 515.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 57 m²                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile              |

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 100.00 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.07.2029    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



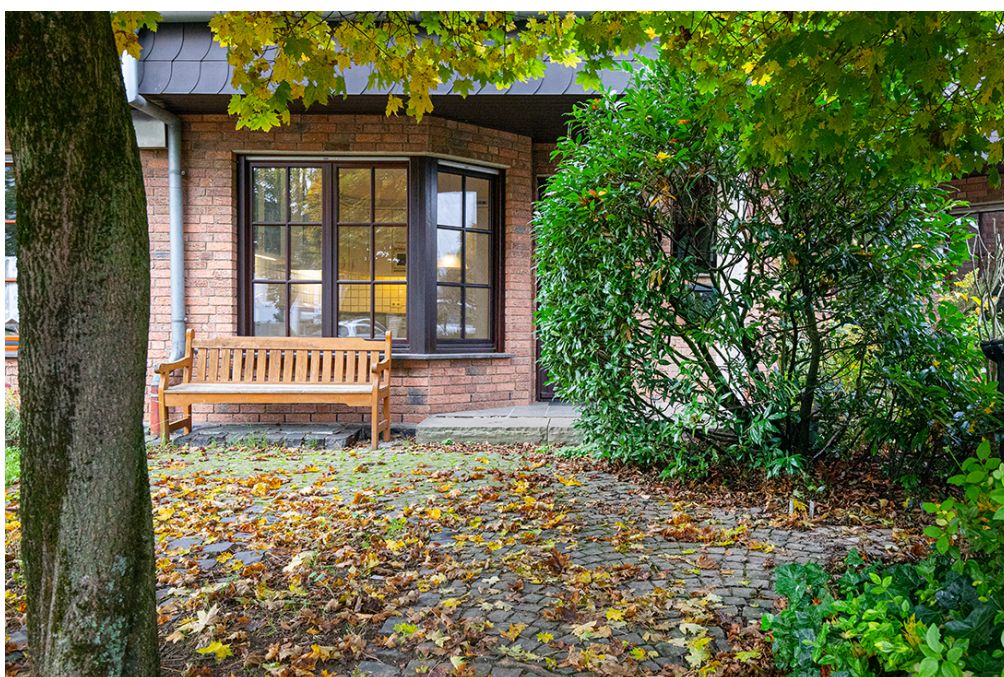
Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà



Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## La proprietà

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, symbolizing a close inspection or evaluation. 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](http://www.von-poll.com/bergisch-gladbach)

**Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1993, colpisce per la sua solida costruzione, la piacevole disposizione degli spazi e l'armonioso ambiente abitativo. Con circa 127 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 220 m<sup>2</sup>, offre un comfort abitativo ideale per coppie o famiglie. Il piano terra comprende un ingresso, un bagno per gli ospiti, la cucina e una luminosa zona giorno/pranzo con accesso alla terrazza e al giardino. Il piano superiore ospita tre camere ben proporzionate e un bagno con luce naturale. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio, ideale come studio o rifugio. Servizi e ripostigli sono disponibili nel seminterrato. Le caratteristiche includono pavimenti in laminato, piastrelle e moquette, finestre in legno con montanti applicati e tapparelle manuali, anche sui lucernari. Il riscaldamento è fornito da un'efficiente caldaia a condensazione a gas. Grazie al suo orientamento a ovest, la proprietà offre una piacevole luce naturale e un'atmosfera accogliente. Il quartiere tranquillo e ben curato e le eccellenti infrastrutture rendono questa posizione particolarmente attraente.

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 100.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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