

Bergisch Gladbach - Hebborn

Stilvoll, großzügig, energieeffizient – besonderes Zuhause in bester Hebborner Lage!

Codice oggetto: 26066027



PREZZO D'ACQUISTO: 1.280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 789 m²

Codice oggetto: 26066027 - 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: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066027
Superficie netta	ca. 230 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1956

Prezzo d'acquisto	1.280.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Dati energetici

Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	09.07.2030
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	44.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

La proprietà



Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Una prima impressione

In beehrter Wohnlage von Bergisch Gladbach-Hebborn erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 230 m² Wohnfläche auf einem ca. 789 m² großen Grundstück. Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft verbindet eine hohe Wohnqualität mit der guten Erreichbarkeit der Bergisch Gladbacher Innenstadt.

Die ursprünglich 1956 errichtete und 2012 umfassend kernsanierte sowie erweiterte Immobilie überzeugt mit einem modernen Wohnkonzept und einer geschmackvollen Ausstattung. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit individuell gefertigter Tischlerküche und Kamin. Große Fensterflächen sowie der direkte Zugang zur Terrasse öffnen den Wohnraum zum Garten.

Der aufwendig gestaltete Garten ist ein besonderes Highlight der Immobilie. Insgesamt stehen rund 112 m² Terrassenfläche zur Verfügung, die sich auf drei unterschiedliche Bereiche verteilen und nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten sind. Liebevoll angelegte Sitzplätze schaffen vielseitige Möglichkeiten zum Entspannen, Essen und geselligen Zusammensein.

Im Obergeschoss befinden sich der großzügige Elternbereich, weitere flexibel nutzbare Zimmer sowie ein geräumiges Badezimmer. Zwei der Zimmer sind derzeit durch eine Wandöffnung miteinander verbunden. Durch das Schließen dieser Öffnung lassen sich unkompliziert wieder zwei separate Zimmer schaffen, da beide bereits über einen eigenen Zugang verfügen. Ein Homeofficebereich im Untergeschoss und die Ausbaureserve im Dachgeschoss ergänzen das vielseitige Raumangebot.

Eine besondere Immobilie, die großzügiges Wohnen, hochwertige Details und einen außergewöhnlich schönen Außenbereich miteinander verbindet.

Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Dettagli dei servizi

- Begehrte Wohnlage in Bergisch Gladbach-Hebborn
- Umfassende Kernsanierung und Erweiterung im Jahr 2012
- Freistehendes Einfamilienhaus in massiver Bauweise
- ca. 230 m² Wohnfläche (ohne Terrassenflächen)

- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich mit Kamin
- Individuell gefertigte Tischlerküche mit Geräten von Neff und Siemens
- Geräumiges Wannen- und Duschbad mit separatem WC
- Homeofficebereich im Untergeschoss
- ca. 92 m² zusätzliche Ausbaufäche im Dachgeschoss
- Hochwertige Eingangstür aus Eiche mit Mehrfachverriegelung
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsglas
- Elektrische Rollläden
- Pelletheizung und Photovoltaikanlage mit ca. 9 kW
- Direkter Zugang zur großen, teilweise überdachten Terrasse
- Rund 112 m² Terrassenfläche, verteilt auf drei Bereiche
- Aufwendig angelegter Garten mit verschiedenen Sitz- und Aufenthaltsbereichen
- Garage mit Sektionaltor und direktem Zugang zum Haus und zum Garten

Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage von Bergisch Gladbach-Hebborn. Der gewachsene Stadtteil verbindet ein ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen in die Bergisch Gladbacher Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen befinden sich im näheren Umfeld. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie in Richtung Köln ist gut. Bergisch Gladbach verfügt über die S-Bahn-Linie S11 mit direkter Verbindung nach Köln.

Ein besonderer Vorzug der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Grün- und Waldgebiete bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Jogging- und Fahrradtouren.

Für Sport- und Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten. Das nahegelegene Kombibad Paffrath mit Hallen- und Freibad, großzügigen Außenflächen und weiteren Sportangeboten ist ein beliebtes Ziel für Familien und Sportbegeisterte.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur, Nähe zur Natur und der schnellen Erreichbarkeit von Bergisch Gladbach und Köln macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Codice oggetto: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Ulteriori informazioni

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Codice oggetto: 26066027 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com