

Bergisch Gladbach – Hebborn

# Tolles Familienhaus mit Garten und idealer Anbindung!

Número da propriedade: 25066041



PREÇO DE COMPRA: 515.000 EUR • ÁREA: ca. 127 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25066041
Área	ca. 127 m²
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	515.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 57 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	100.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.07.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993



Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel





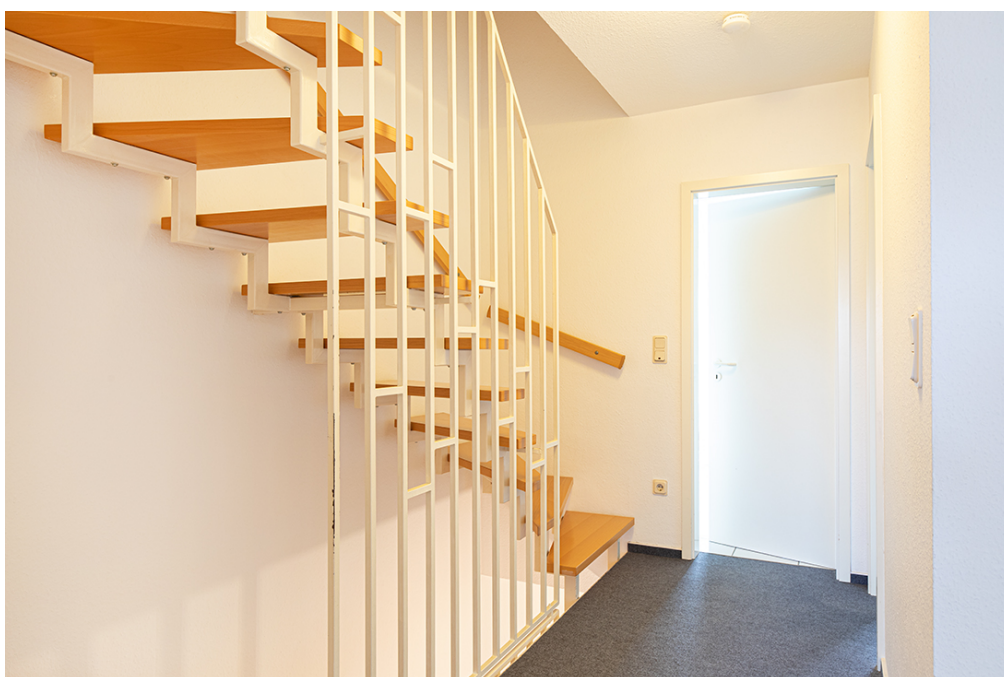
Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

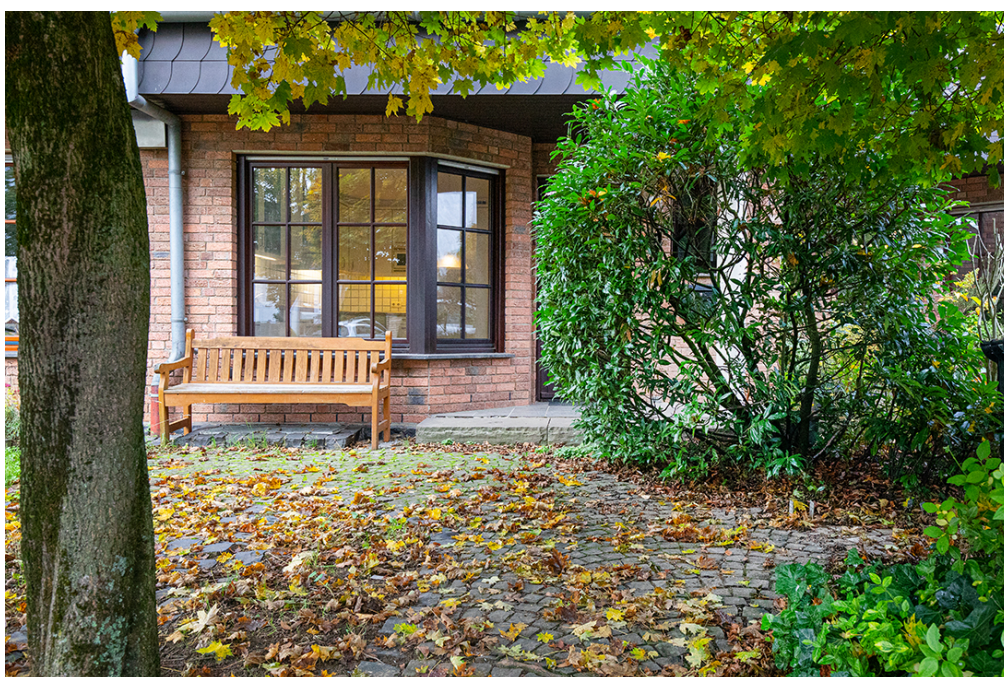
## O imóvel





Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## O imóvel

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 and contact information. The text is in German and promotes a free market price assessment service.

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)

Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1993 überzeugt durch solide Bauweise, angenehme Raumaufteilung und ein harmonisches Wohnambiente. Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 220 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25066041 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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