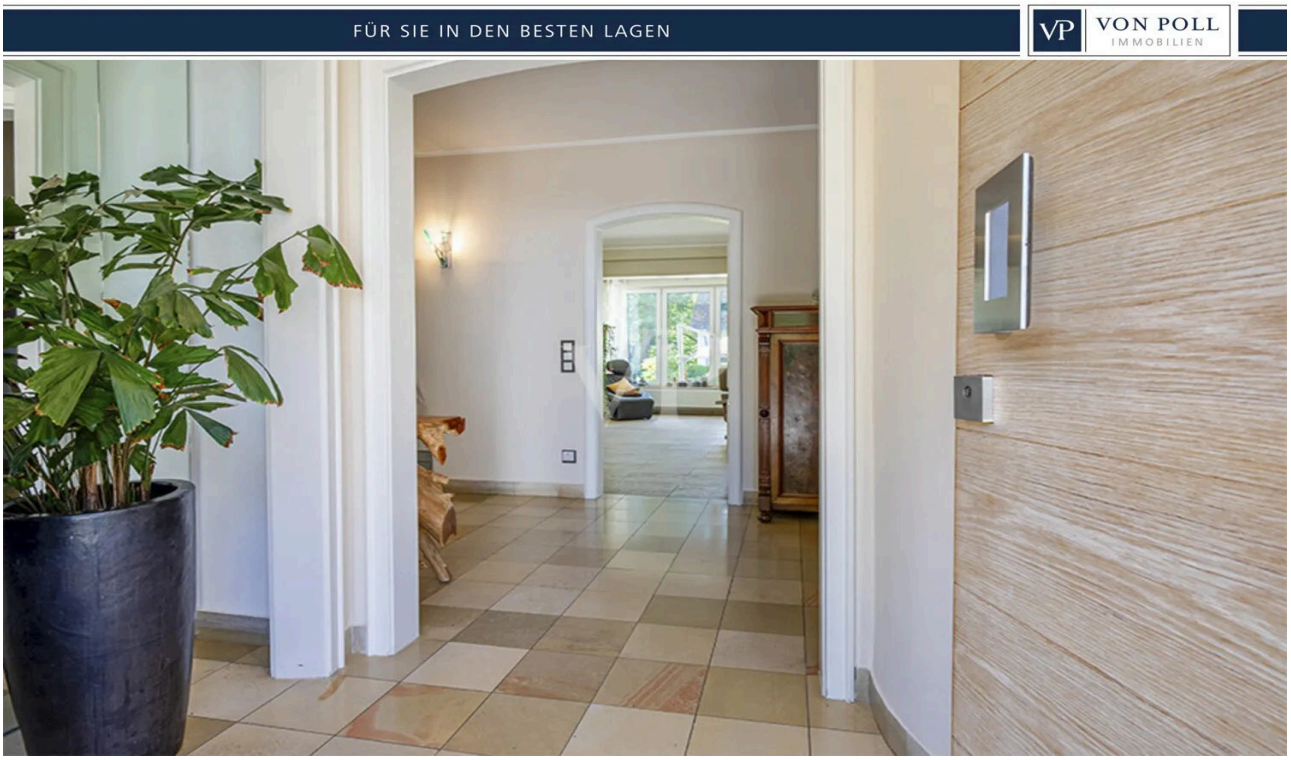
Bergisch Gladbach – Hebborn

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

Objektnummer: 26066027



KAUFPREIS: 1.280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 789 m^2

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26066027
Wohnfläche	ca. 230 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	1.280.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Auf einen Blick: Energiedaten

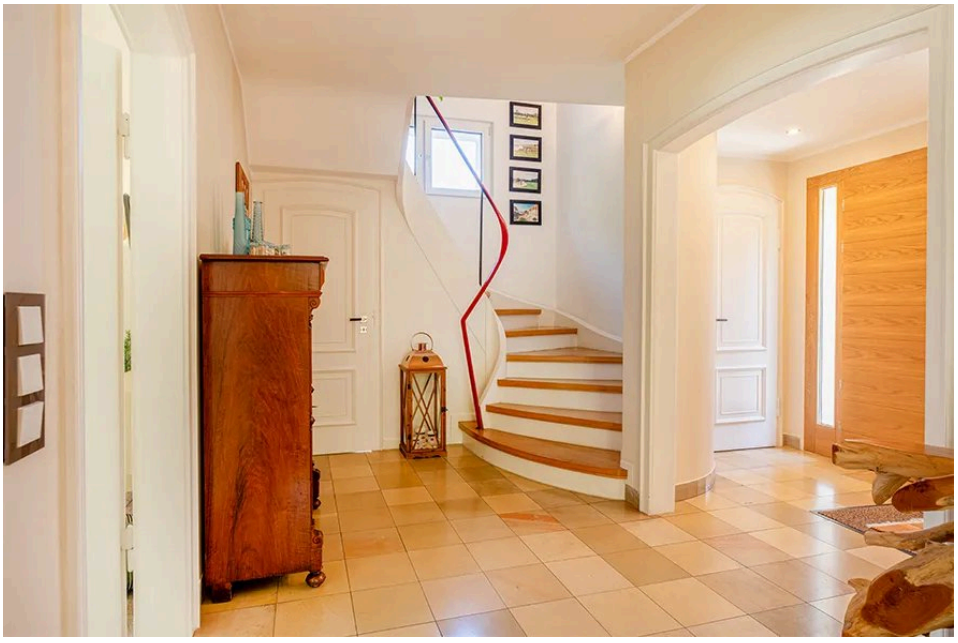
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	09.07.2030
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	44.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

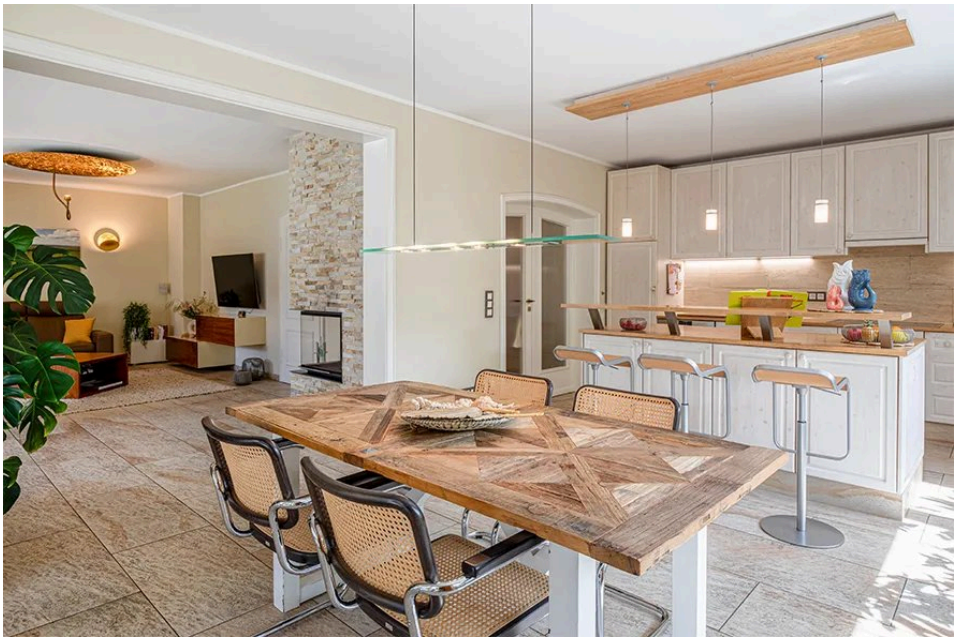
Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie

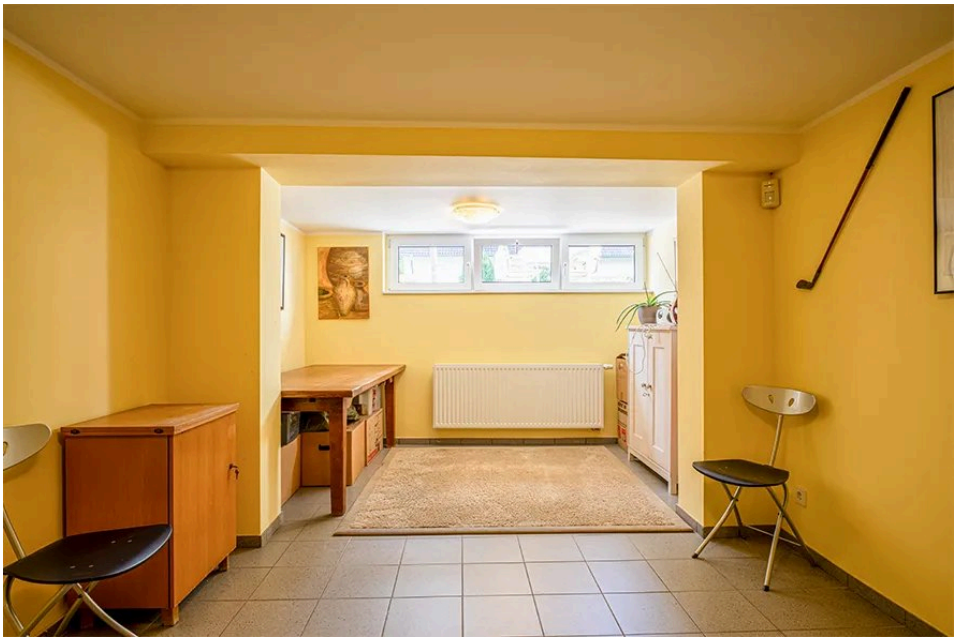




Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Ein erster Eindruck

In begehrter 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 Dachgeschoss 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 Homeoffice-Bereich im Untergeschoss und die Ausbaureserve im geräumigen Dachgeschoss/Spitzboden-Bereich ergänzen das vielseitige Raumangebot.

Eine besondere Immobilie, die großzügiges Wohnen, hochwertige Details und einen außergewöhnlich schönen Außenbereich miteinander verbindet.
Dank der bereits erwähnten Kernsanierung und Erweiterung des Hauses, präsentiert sich die Immobilie selbstverständlich auch energetisch auf einem zeitgemäßen Stand. Im Gegensatz zu vielen Bestandsimmobilien besteht hier kein Bedarf an energetischen Modernisierungsmaßnahmen.

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Ausstattung und Details

•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
•Homeoffice-Bereich im Untergeschoss
•ca. 92 m² zusätzliche Ausbaufläche im Dachgeschoss/Spitzboden-Bereich
•Hochwertige Eingangstür aus Eiche mit Mehrfachverriegelung
•Dreifach verglaste Fenster im Kunststoffrahmen 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

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26066027 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com