

Bergisch Gladbach - Hebborn

Wohnen in ruhiger Lage mit Süd-West-Terrasse!

Property ID: 26066017



RENT PRICE: 1.550 EUR • LIVING SPACE: ca. 104 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

At a glance

Property ID	26066017
Living Space	ca. 104 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1971
Type of parking	1 x Garage

Rent price	1.550 EUR
Additional costs	360 EUR
Type	Apartment
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	07.11.2028
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	212.54 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

The property

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



Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

A first impression

Hier präsentieren wir eine moderne Wohnung, die sich lt. Grundrisszeichnung im Erdgeschoss befindet, aber auf Grund einer leichten Hanglage nicht ebenerdig zu erreichen ist. Der Zugang erfolgt über ein klassisches Treppenhaus ohne Aufzug, wobei eine für eine reguläre Geschosshöhe übliche Anzahl an Stufen (ca. 16) zu überwinden ist.

Sie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 104 m² großzügigen Komfort und überzeugt durch gehobene Ausstattungsqualität und befindet sich in einem modernen, klar strukturierten Baukörper, eingebettet in eine gepflegte, grüne Umgebung mit altem Baumbestand. Die Wohnung ist Teil eines 4-Parteien Wohnhauses, welches durch seine ruhige und angenehme Nachbarschaft besticht.

Beim Betreten der Wohnung präsentiert sich ein heller, offen geschnittener sehr großzügiger Wohnbereich, der direkt auf die geräumige Süd-West-Terrasse führt. Die großen Fensterflächen ermöglichen ein lichtdurchflutetes Ambiente. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Home-Office oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2021 modernisiert und entspricht somit aktuellen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen.

Das Badezimmer ist ebenfalls hochwertig ausgestattet; hier erwarten Sie ein stilvolles Duschbad mit ebenerdiger Dusche, moderner Waschtischanlage, Handtuchheizkörper sowie großformatige Fliesen in neutralen Farben und eine bodengleiche Duschabtrennung aus Glas. Tageslicht sorgt zusätzlich für eine angenehme Atmosphäre. Selbstverständlich dürfen Sie zusätzlich ein Gäste-WC erwarten.

Ein besonderes Plus: Sie haben die Möglichkeit, als Mieter ihre eigene Küche einzubringen, oder sich mit dem Vermieter über den Kauf einer Küche abzustimmen. Eine Garage rundet das Immobilienangebot ab.

Darüber hinaus besteht eine zusätzliche Option zur Anmietung eines Hobbybereichs, bestehend aus einem attraktiven Raum, inkl. separater Küche sowie einem Duschbad, sodass sich individuelle Nutzungswünsche problemlos realisieren lassen. Dieser Bereich befindet sich im Eingangsgeschoss und ist direkt unter der angemieteten Wohnung gelegen. Für die Anmietung dieses Hobbybereichs wird eine Kaltmiete in Höhe von € 300,-- pro Monat angesetzt. Die klassischen Nebenkosten werden mit € 120,-- angesetzt.

Lassen Sie sich von dieser hochwertigen Wohnung überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort selbst ein Bild zu machen.

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Details of amenities

- 3-fach verglaste Fenster im Kunststoffrahmen
- 2-fach verglastes Glas-Schiebeelement zur großen Terrasse
- Elektrik erneuert (2021)
- Garage

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

All about the location

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. Eine Haltestelle der Buslinie 437 ist in ca. 500 m fußläufig zu erreichen und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Bergisch Gladbacher Innenstadt.

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.

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Other information

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.

Property ID: 26066017 - 51467 Bergisch Gladbach - Hebborn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com