

Bergisch Gladbach – Hebborn

# Luxuriöse Erdgeschosswohnung in Bestlage!

Property ID: 24066022



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

RENT PRICE: 1.920 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

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

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## At a glance

Property ID	24066022	Rent price	1.920 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Additional costs	350 EUR
Rooms	4	Commission	Für den Mieter fällt keine Maklercourtage an.
Bedrooms	1	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1996	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property





Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## The property



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## A first impression

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnerlebnis für Paare. Errichtet im Jahr 1996 und vollständig renoviert, präsentiert sich die Immobilie in einem tadellosen Zustand. Das Wohnkonzept umfasst vier durchdacht gestaltete Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die Raumaufteilung ist ideal für Paare und lädt zu einer individuellen Gestaltung ein. Im Wohnbereich sorgt ein Kamin für ein angenehmes Ambiente, während die integrierte Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung für behagliche Wärme sorgt. Die hochwertige Ausstattung wird durch ein Echtholzparkett ergänzt, das der Wohnung eine besondere Eleganz verleiht. Teilweise bodentiefe Fenster fluten die Räume mit natürlichem Licht und bieten einen schönen Ausblick in den eigenen Garten. Der Garten steht zur exklusiven Nutzung bereit und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, ob für gemütliche Grillabende oder entspannende Stunden im Freien. Eine moderne Einbauküche sowie eine Sauna zur alleinigen Nutzung runden das attraktive Gesamtpaket dieser Erdgeschosswohnung ab. Diese Immobilie ist ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Qualität und Individualität legen.

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Details of amenities

- Echtholzparkett
- teilweise bodentiefe Fenster
- Kamin
- elektrische Rollläden
- Garten zur Alleinnutzung
- Sauna zur Alleinnutzung
- Garage



Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## All about the location

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Villenlagen von Bergisch Gladbach im Stadtteil Hebborn, der für sein exklusives Wohnumfeld und seine ruhige, grüne Umgebung bekannt ist. Hier vereinen sich hochwertige Bebauung, großzügige Grundstücke und eine besonders angenehme Nachbarschaft. Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind schnell zu Fuß erreichbar und bieten Verbindungen zum Zentrum von Bergisch Gladbach sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Von dort gelangen Sie bequem mit der S-Bahn in ca. 30 Minuten in die Kölner Innenstadt, was die Lage auch für Berufspendler ideal macht. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils zu Fuß erreichbar. Die umliegenden Grünflächen und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: urbanen Komfort und die Ruhe einer idyllischen Villengegend.

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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