

Bergisch Gladbach – Hebborn

Luxuriöse Erdgeschosswohnung in Bestlage!

????????? ??????????: 24066022



www.von-poll.com

????? ??????????: 1.920 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????????: 4

??????? ?????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24066022	????? ??????????	1.920 EUR
????????????	ca. 120 m ²	????????????	350 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	1	????????????	Für den Mieter fällt keine Maklercourtage an.
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1996	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	129.00 kWh/m²a
???????????????	16.09.2031	???????????????	
???????????????????		???????????????	D
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	????? ??????????????	1996
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ?????????



??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ?????????



??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ????????



???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?? ?????????????.

??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

??? ?????? ???????????

Diese exklusive Erdgeschosswohnung in einem Zweifamilienhaus bietet auf ca. 120 m² 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.

??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2031. Endenergiebedarf beträgt 129.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24066022 - 51467 Bergisch Gladbach – Hebborn

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com