



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-72992

Moderne Erdgeschosswohnung mit Traumgarten, Südterrasse & Carport – Ruhige Bestlage in Hebborn

Eckdaten

Kaufpreis **329.000,00 €**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	85,0 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Schlafzimmer	2,0
Anzahl Badezimmer	1,0
Anzahl Stellplätze	1,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1994
Zustand	Gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Laminat, Fliesen
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Carport
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	18.05.2035
Energiekennwert	90,17 kWh/(m²*a)
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	C
Ausstelldatum	19.05.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Hebborn in Bergisch Gladbach – einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft. Dank der Lage in einer Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr genießen Sie hier ein Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre.

Dennoch ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken erreichen Sie bequem in wenigen Minuten. Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen liegen ebenfalls in der nahen Umgebung.

Für Pendler bietet die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen eine schnelle Verbindung nach Köln und ins Umland. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und optimaler Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Wohnen & Wohlfühlen – Charmante 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit traumhaftem Garten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ca. 85 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten 6-Parteienhauses aus dem Baujahr 1994 und bietet eine gelungene Kombination aus Komfort, moderner Ausstattung und idyllischer Außenfläche.

Das Wohnzimmer verfügt über Parkettboden und die anderen Wohnräume sind mit pflegeleichtem Laminate ausgestattet und sorgen für eine warme, einladende Atmosphäre. Flur und Bad sind mit hochwertigen Fliesen versehen, was nicht nur optisch ansprechend wirkt, sondern auch praktisch im Alltag ist. Die moderne Einbauküche der Marke Häcker, inklusive aller Elektrogeräte, ist im Kaufpreis enthalten und sofort einsatzbereit – ideal für Hobbyköche und Genießer.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der ca. 80 m² große Garten, der ausschließlich dieser Wohnung als Sondernutzungsfläche zur Verfügung steht. 2021 wurde er von einem Gartenarchitekten liebevoll neugestaltet. Neben einer sonnigen Südterrasse mit elektrischer Markise erwarten Sie eine gemütliche Gartensitzecke sowie eine geschmackvolle, aufwendige Bepflanzung, die zu jeder Jahreszeit Freude bereitet.

Ein Carport-Stellplatz mit Satteldach direkt am Haus gehört zu dieser Wohnung und ist im Kauf fest eingeplant. Der Preis hierfür beträgt 10.000 € und wird zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung angesetzt. Damit sichern Sie sich einen komfortablen, wettergeschützten Parkplatz unmittelbar vor Ihrer Haustür.

Dank des geringen Endenergieverbrauchs von nur 90,17 kWh/(m²·a) profitieren Sie von niedrigen Heizkosten. Das monatliche Hausgeld beträgt attraktive 271 € und ist damit ein weiterer Vorteil für den neuen Eigentümer.

Diese Wohnung vereint den Komfort einer modernen Innenausstattung mit dem Luxus eines eigenen Gartens – perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die die Verbindung von Stadtnähe und Natur schätzen. Einfach einziehen, genießen und wohlfühlen!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3125592> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Wohnungsbesichtigung.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt alle Anforderungen an ein modernes Wohnen. Nachfolgend die besonderen Merkmale:

- Wohnbereich im EG mit ca. 85 m²**
- + Massivbauweise**
- + Einbauküche mit elektrischen Geräten**
- + Doppeltverglaste Kunststofffenster**
- + Laminat Fußböden im SZ und AZ**
- + Parkett im Wohnbereich**
- + Bad ist gefliest**
- + Bad mit Wanne, Dusche und WC**
- + große Terrasse**
- + Elektrische Markise**
- + Eigener Garten ca. 80 m² zur Sondernutzung**
- + Gartenhaus für Geräte**
- + Gemeinschaftswäscheraum**
- + Fahrradabstellraum**
- + Keller**
- + Carport zzgl. 10.000 €**

- + Endenergieverbrauch C mit 90,17 kWh/(m*a)**

Kurzum: Eine ideale Wohnung für Familien, Paare oder als Kapitalanlage in guter Lage zum hervorragenden Preis!

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Sonstiges

Die schöne Erdgeschosswohnung mit Garten und Carport kann zeitnah bezogen werden. Diese wird ohne weitere Käuferprovision angeboten.

Sofern Sie auf eine ruhige Lage in Bergisch Gladbach Hebborn, eine perfekte Raumaufteilung und ein naturnahes Umfeld Wert legen, ist dieses Wohnung das ideale Angebot für Sie. Die bevorzugte Lage mit guter Anbindung und Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht diese Wohnung für Eigennutzer und auch aus Sicht eines Kapitalanlegers zu einer attraktiven Investition mit sehr guter Vermietbarkeit.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie würden sich diese Immobilie am liebsten sofort ansehen? Unser exklusiver 3D-Rundgang ermöglicht Ihnen einen ersten Eindruck. Genießen Sie die virtuelle Besichtigung! Anschließend beantworten wir Ihnen gerne erste Fragen zur Immobilie und vereinbaren einen unverbindlichen Besichtigungstermin vor Ort.

Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt. Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr (Hotline 0800-6460646) persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC Immobilien

Jens Berger

Mobil: 0152- 546 999 67

Büro: 02202 - 95 74 990

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



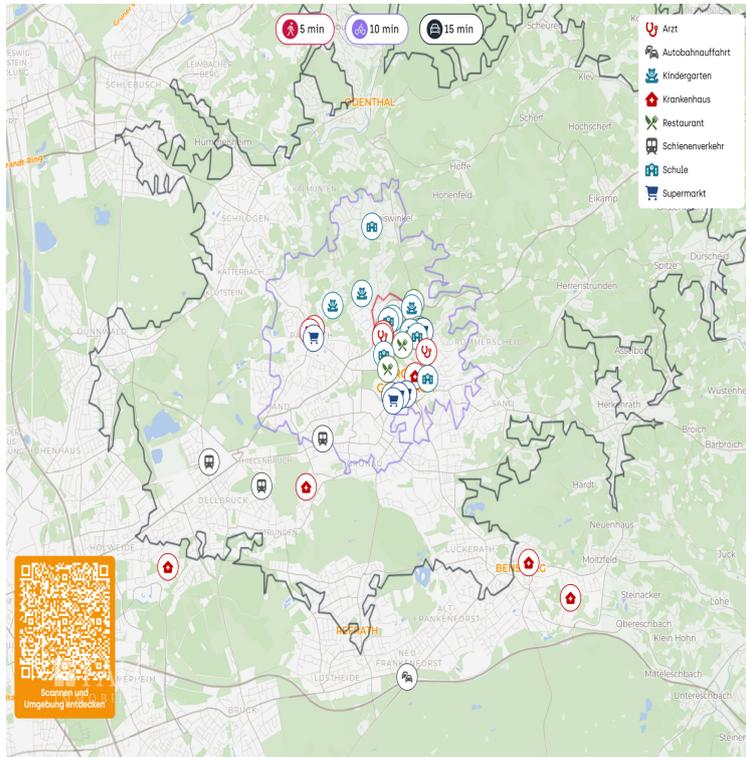
WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)