



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JB-75743

*Ihr neues Zuhause in Bergisch Gladbach-Hebborn – Wohlfühlen, Ankommen, Genießen*

### Eckdaten

**Kaufpreis**  
**Provision**

**699.000,00 €**

**3,57 % inkl. MwSt vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>162,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>653,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Swimmingpool</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Gäste-WC</b>	

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>04.12.2034</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>84 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Ausstellungsdatum</b>	<b>05.12.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Das Haus befindet sich in einer angenehmen, ruhigen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Bergisch Gladbach-Hebborn. Hier lebt man in einem gewachsenen Wohngebiet, das vor allem durch seine freundliche Nachbarschaft und seine zentrale, aber dennoch ruhige Lage überzeugt. Kinder spielen noch auf der Straße, man grüßt sich, kennt sich – ein Ort, an dem man sich von Anfang an willkommen fühlt.*

*Das schöne Einfamilienhaus liegt nur wenige Minuten vom Stadtzentrum Bergisch Gladbachs entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich ganz in der Nähe – ideal für Familien, die kurze Wege schätzen.*

*Wer gerne in der Natur ist, wird sich in Hebborn schnell zuhause fühlen. Spaziergänge durch die grünen Felder und Wälder rund um den Stadtteil, kleine Fahrradtouren oder Nachmittage auf dem Spielplatz bieten viele Möglichkeiten, den Alltag entspannt zu genießen. Gleichzeitig sorgt die Nähe zur Stadt dafür, dass Sie auf nichts verzichten müssen – Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote sind schnell erreicht.*

*Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die S-Bahn-Station Bergisch Gladbach ist nur wenige Minuten entfernt, von hier erreichen Sie Köln in nur etwa 30 Minuten. Mit dem Auto gelangen Sie zudem schnell zur A4 und A3, wodurch auch Leverkusen oder Düsseldorf bequem erreichbar sind.*

*In Hebborn zu wohnen bedeutet, ruhig zu leben und dennoch mitten im Geschehen zu sein. Hier findet man die perfekte Balance aus Familienleben, Stadtnähe und Natur – ein Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

## **Objektbeschreibung**

***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, der Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt und zugleich mitten im Leben liegt. In einer der begehrten Wohnlagen von Bergisch Gladbach-Hebborn erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus der Firma Streif aus dem Jahr 1988. Auf rund 162 Quadratmetern Wohnfläche vereint es Großzügigkeit, Komfort und ein besonderes Wohngefühl – perfekt für alle, die das Besondere suchen.***

***Schon beim Betreten empfängt Sie eine helle, freundliche Diele, die den Weg in das Herz des Hauses weist: den großzügigen Wohn- und Essbereich. Große Fenster lassen viel Licht herein und öffnen den Blick in den liebevoll angelegten Garten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – der ideale Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Die moderne Einbauküche mit integrierter Sitzzecke lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Elternschlafzimmer und das Masterbad. Ein extra WC für den besonderen Comfort rundet das Raumangebot ab.***

***Im Obergeschoss setzt sich das harmonische Wohnkonzept fort. Hier finden Kinder, Gäste oder Homeoffice-Arbeiter ihren Rückzugsort. Ein helles Kinderzimmer, ein Büro mit Abstellraum und Blick ins Grüne, ein separates WC sowie ein Ankleidezimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und machen das Wohnen flexibel und modern.***

***Ein weiteres Highlight erwartet Sie im Garten: Ein beeindruckender Pool mit 8,30 Metern Länge und 3,60 Metern Breite verwandelt das Grundstück in eine private Wellness-Oase. Ob Sie morgens Ihre Bahnen ziehen oder abends beim Sonnenuntergang entspannen – hier fühlt sich jeder Tag ein bisschen nach Urlaub an.***

***Auch praktisch weiß das Haus zu überzeugen: Die integrierte Garage im Kellergeschoss sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus sorgen für bequemes Parken. Der voll unterkellerte Bereich bietet zudem reichlich Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.***

***Ein weiterer Pluspunkt ist das fortschrittliche Heizsystem: Der im Haus verbaute Elektro-Feststoff-Zentralspeicher war seiner Zeit bereits voraus und ermöglicht auch heute noch effizientes Heizen mit Strom. Mit einem sehr guten Energieeffizienzwert der Klasse C präsentiert sich das Haus wirtschaftlich und nachhaltig. Eine optionale Ergänzung durch Photovoltaik eröffnet zudem spannende Möglichkeiten für die Zukunft.***

***Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Ort zum Ankommen, Leben und Wohlfühlen. Zentral gelegen und dennoch ruhig, bietet es alles, was das Herz begehrt: Raum für Familie, Platz für Ideen und einen Garten, der pure Lebensfreude verspricht.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Ausstattung**

***Dieses Einfamilienhaus bietet eine umfangreiche Palette von Ausstattungsmerkmalen, die Komfort und Vielseitigkeit für verschiedene Wohnbedürfnisse bieten.***

***Bitte sehen Sie sich die 3D-Tour unter <https://app.immviewer.com/portal/tour/3134287> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren! Der Besuch der 360°-Besichtigung ist Voraussetzung für eine Hausbesichtigung.***

### **Ausstattungsmerkmale des Hauses:**

- **Fertigbauweise von Streif 1988**
  - **Außenwand mit Klinkerausführung, Gesamtwanddicke 32,6 cm**
  - **Holzfenster mit zweifach Isolierverglasung**
  - **Terrassenschiebeelement doppelverglast 2015**
  - **Masterbad mit Wanne und Dusche im EG**
  - **Diele neuer Fliesenboden 2015**
  - **Terrasse Nord-Westausrichtung zum Garten 2015**
  - **Terrasse Südausrichtung vor dem Haus 2015**
  - **Fußböden Wohnen, Schlafen mit Fliesen 2015**
  - **Fußböden OG mit Laminat 2015**
  - **Fitnessraum im Keller**
  - **Einbauküche in U-Form 2015**
  - **Pool 8,30 m x 3,60 m im Garten 2017**
  - **Schürer Elektro-Niedertarif-Speicherheizung**
  - **Fußbodenheizung EG**
- Energieverbrauch:**
- **Klasse C 84 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

## **Sonstiges**

*Das Einfamilienhaus kann nach Absprache zeitnah bezogen werden. Es wird mit einer Käuferprovision von 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis angeboten.*

*Sofern Sie auf eine ruhige und doch zentrale Lage, eine beeindruckende Aufteilung und ein naturnahes Umfeld Wert legen, ist dieses Haus das ideale Angebot für Sie.*

*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 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

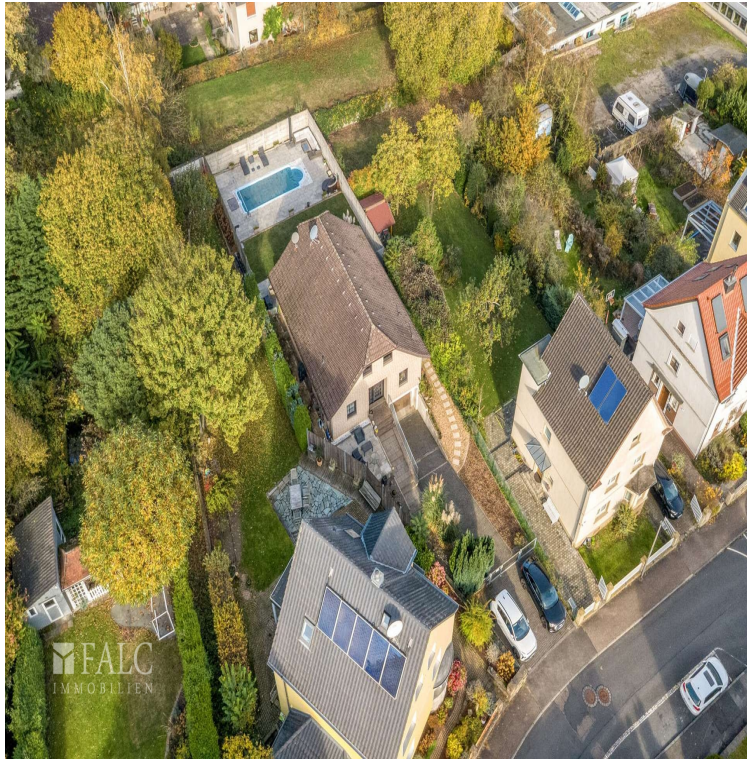
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

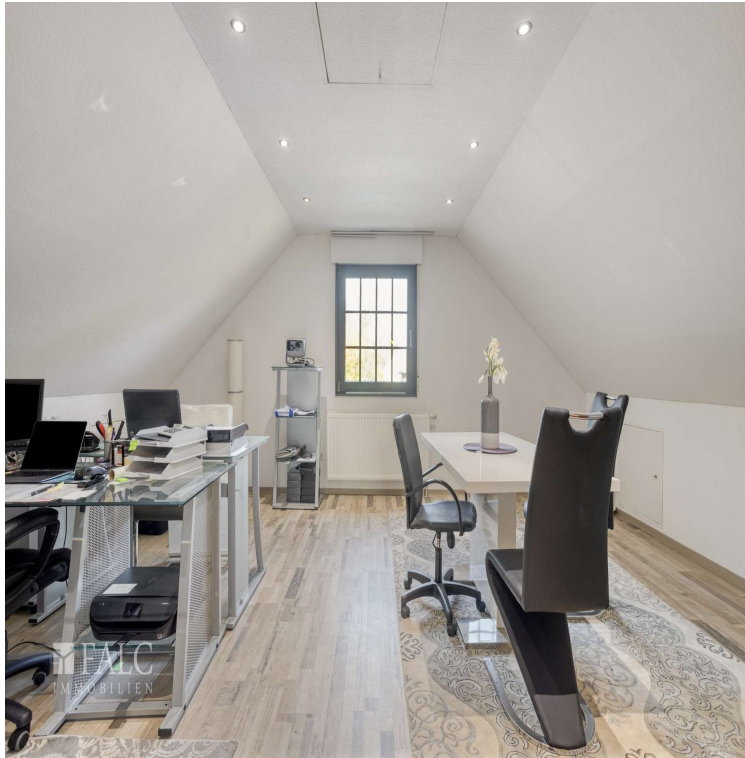


WP

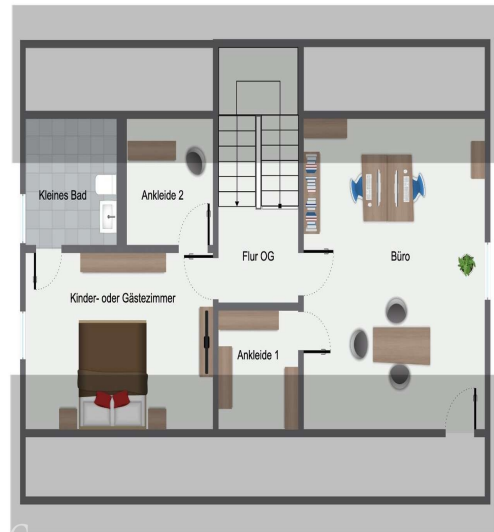
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



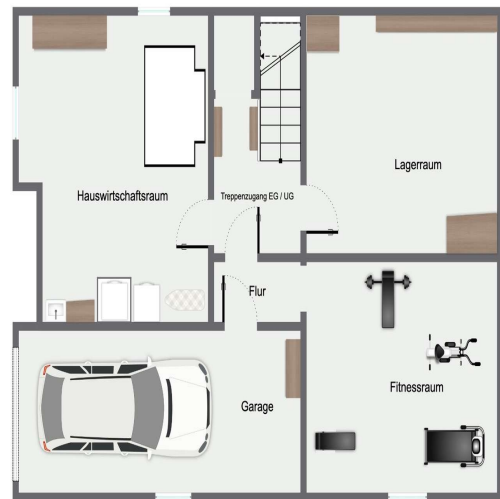
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

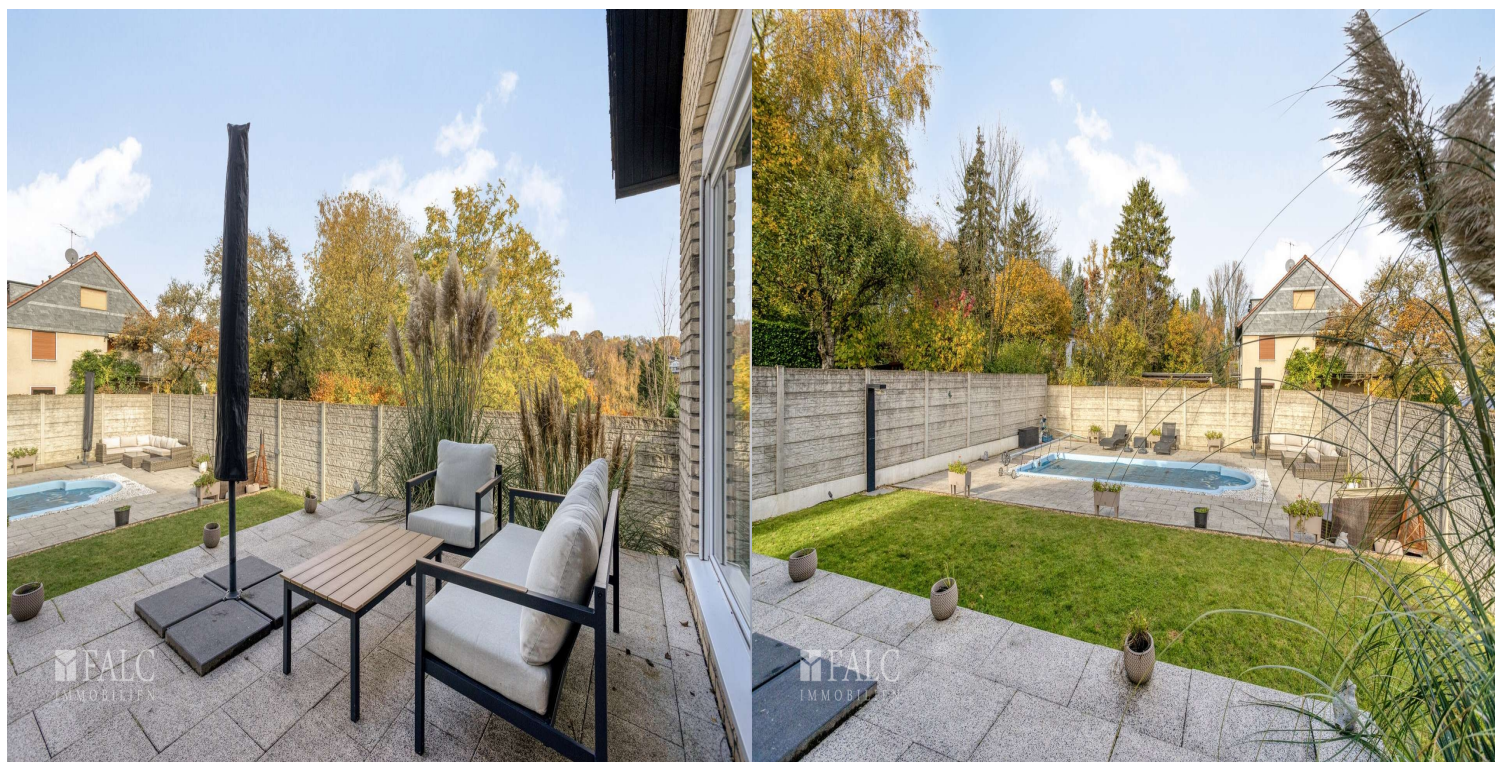
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

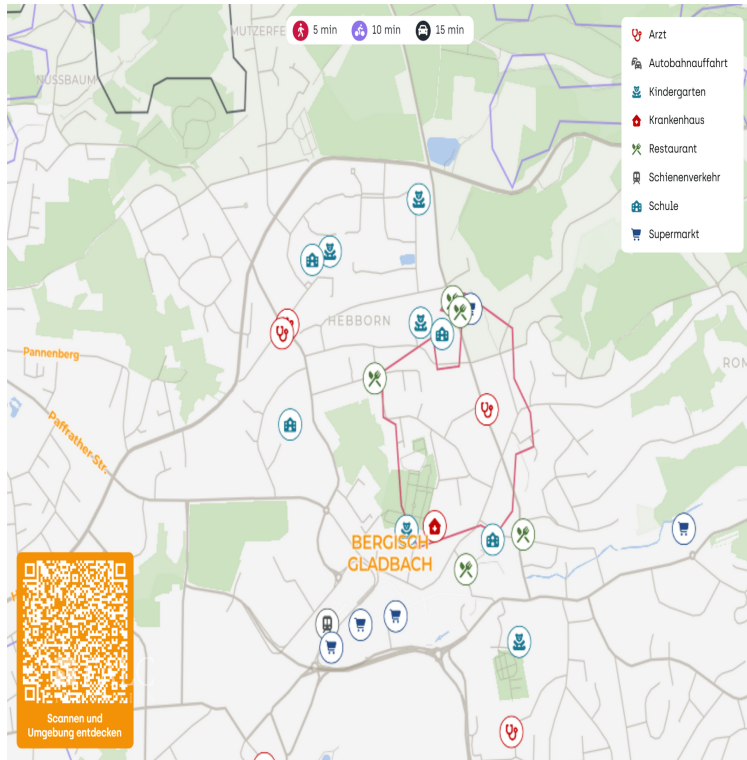
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)