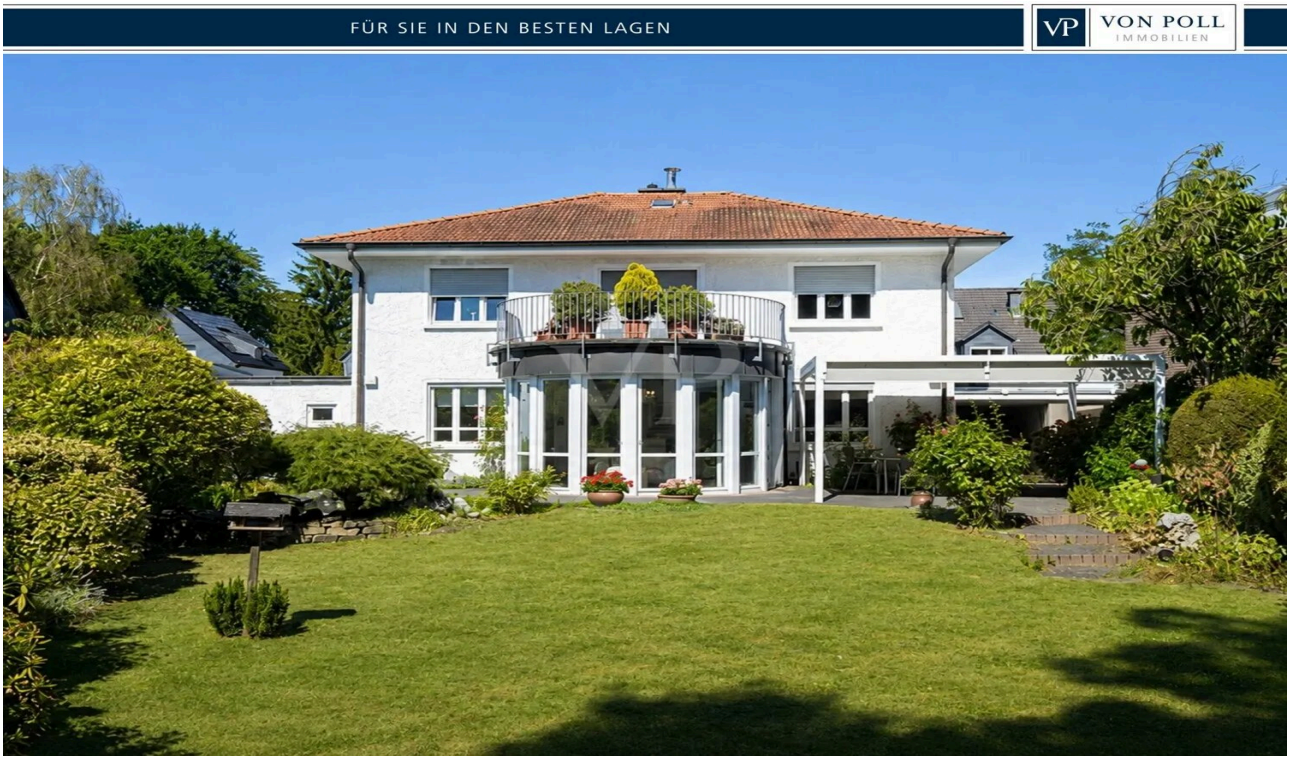
Bergisch Gladbach – Schildgen

Einfamilienhaus mit viel Raum fürs Leben, innen wie außen!

Objektnummer: 26066025



KAUFPREIS: 859.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 640 m²

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Auf einen Blick

Objektnummer	26066025
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	859.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Auf einen Blick: Energiedaten

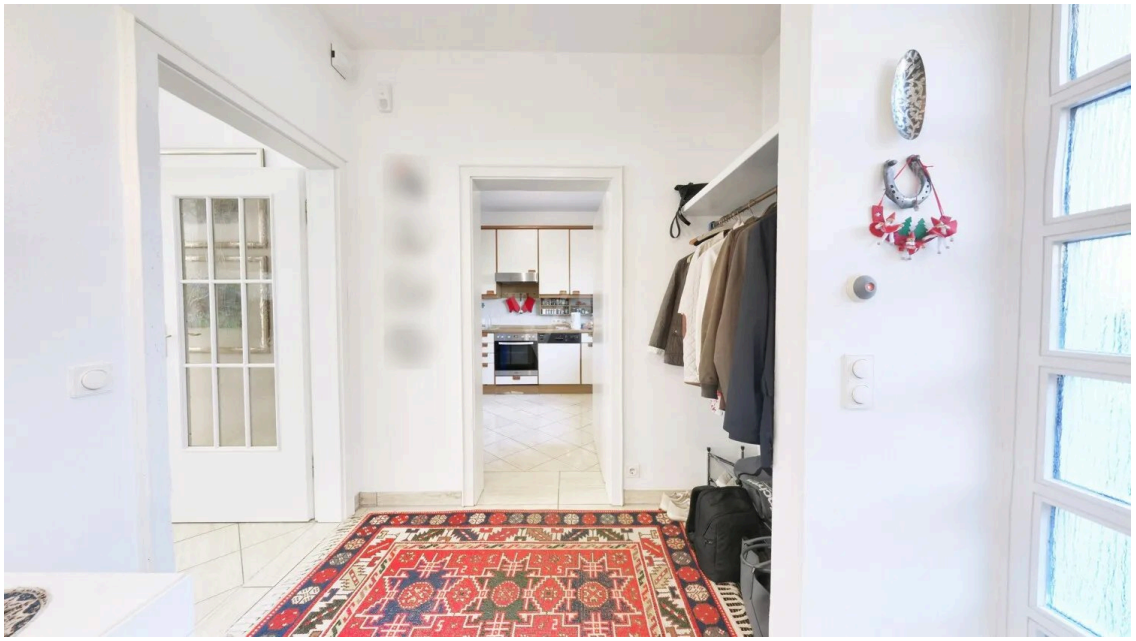
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie

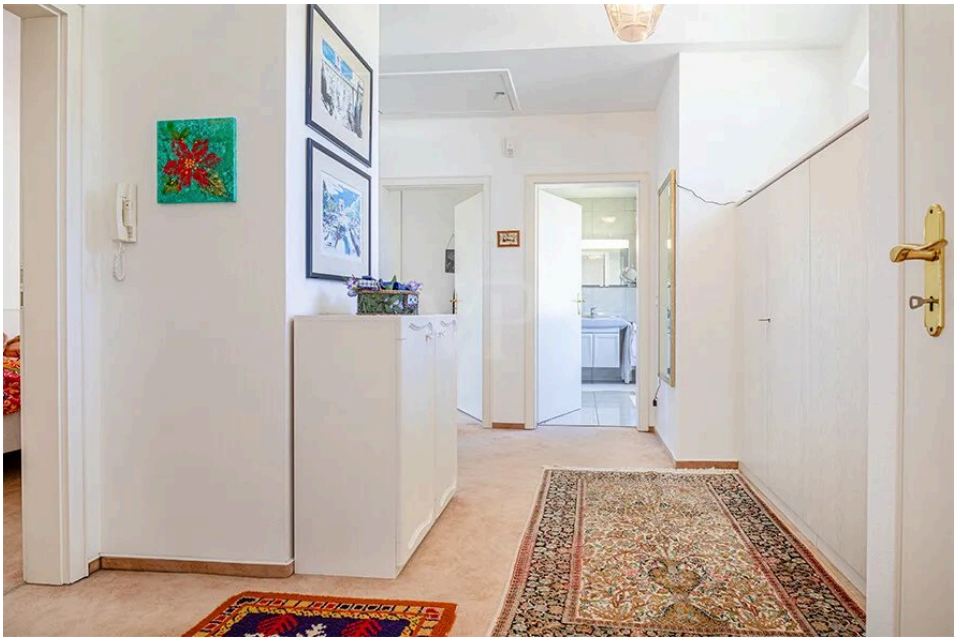




Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Die Immobilie





Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 präsentiert sich als außergewöhnlich gepflegtes Zuhause mit großzügigem Raumangebot, viel Licht und einem wunderschön angelegten Garten.

Auf ca. 165 m² Wohnfläche verteilen sich zwei Wohnebenen, die durch eine klassische Architektur und einen sehr guten Erhaltungszustand überzeugen. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin und dem markanten, halbrunden Erker den Mittelpunkt des Hauses. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in den Garten und schaffen eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Südausrichtung sorgt dabei für angenehme Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden.

Die Küche ist großzügig gestaltet und bietet neben viel Arbeitsfläche einen Zugang zum dahinter gelegenen Vorratsbereich mit direktem Zugang in eine der beiden Garagen. Insgesamt stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Eines der Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und unterstreicht damit den offenen Charakter des Hauses. Im Untergeschoss ergänzt ein Saunabereich mit Dusche das Raumangebot und schafft einen privaten Rückzugsort. Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, elektrische Rollläden sowie hochwertige Fenster tragen zum angenehmen Wohnkomfort bei. Räume im Untergeschoss wurden mit Heizkörpern ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten. Gewachsene Bäume, gepflegte Sträucher und großzügige Rasenflächen schaffen einen geschützten und grünen Rahmen rund um das Haus. Zwei Terrassen, davon eine im Bereich des Runderkers bieten unterschiedliche Lieblingsplätze im Freien. Ein Gardena-Bewässerungssystem erleichtert die Gartenpflege, darüber hinaus wurde im Garten eine Ringbeleuchtung angebracht.

Zwei Garagen bieten zusätzlichen Komfort. Eine davon verfügt über einen direkten Zugang zum Haus und zum Garten. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Alarmanlage mit Bewegungs- und Glassensoren sowie Aufschaltung auf einen Wachdienst.

Ein Haus für Käufer, die Großzügigkeit, einen außergewöhnlich gepflegten Zustand und einen gewachsenen Garten zu schätzen wissen – mit viel Raum zum Wohnen, Entspannen und Ankommen.

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Ausstattung und Details

•Bodenbeläge: Marmor, Fliesen und Teppichboden
•Klassischer Kamin im Wohnbereich
•2 Garagen, 1 davon mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten, Sektionaltor
•Saunabereich mit Dusche
•Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss, im Untergeschoss teilweise Heizkörper
•Fenster teilweise mit zusätzlicher Pilzkopfverriegelung, durchwurfsicher und mit abschließbaren Beschlägen
•Rollladen, elektrisch betrieben
•Alarmanlage mit Glassensoren und Aufschaltung an einen Wachdienst/Polizei, Bewegungsmelder
•Ringbeleuchtung im Garten
•Gardena-Bewässerungssystem

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage im nördlichen Bergisch Gladbach, im Stadtteil Schildgen. Das gewachsene Wohnumfeld ist überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und verbindet eine familienfreundliche Atmosphäre mit einer guten Infrastruktur. Der verkehrsberuhigte Charakter der Wohnstraße trägt zusätzlich zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch für Familien bietet die Lage sehr gute Voraussetzungen: Kindertagesstätten und Grundschulen liegen in kurzer Entfernung, weitere Schulformen sind in den angrenzenden Stadtteilen gut erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen der Linien 222 und 434 gegeben. Von hier bestehen Verbindungen in Richtung Bergisch Gladbacher Innenstadt sowie nach Odenthal und in die umliegenden Stadtteile. Der S-Bahnhof Bergisch Gladbach mit Anschluss in Richtung Köln ist ebenfalls gut erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus stadtnaher Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Die grünen Bereiche rund um Schildgen, Katterbach und Paffrath bieten zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig sind sowohl die Bergisch Gladbacher Innenstadt als auch Köln und Leverkusen mit dem Auto gut zu erreichen.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Verbindung aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur und einer günstigen Anbindung an die umliegenden Städte.

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 26066025 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com