

Bergisch Gladbach – Schildgen

Vielfältig nutzbar - Freistehendes Mehrparteienhaus mit potenzieller Bebauungsreserve in Grünlage!

CODE DU BIEN: 25390016



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 432 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.014 m²

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25390016	Prix d'achat	879.000 EUR
Surface habitable	ca. 432 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	12	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	7	Modernisation / Rénovation	2013
Salles de bains	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1958	Surface de plancher	ca. 100 m ²
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x Garage	Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	19.04.2035	Consommation finale d'énergie	281.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



DEKRA Standard
Sachverständige für
Immobilienbewertung D
Standard EFH / ZFH
www.dekra-siget.de
abgültig bis 02/2028
DEKRA
certifiziert

Bewertung Ihrer Immobilie
Gerne bewerten unsere geprüften Sachverständigen für
Immobilienbewertung
(PersCert® / WertCert® / DEKRA)
und qualifizierten Immobilienmakler (IHK) Ihre Immobilie kostenfrei. Für ein
erstes unverbindliches Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

La propriété



CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Une première impression

Dieses freistehende Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.014 m² großen Grundstück in ruhiger, grüner Lage von Bergisch Gladbach-Schildgen. Ursprünglich 1959 als Zweifamilienhaus errichtet, wurde die Immobilie im Laufe der Jahrzehnte erweitert und behutsam weiterentwickelt.

Heute bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz, klare Rückzugsmöglichkeiten sowie flexible Nutzungsperspektiven – ideal für Eigennutzer, die großzügiges Wohnen mit zusätzlichen Optionen wie Vermietung, Arbeiten von zu Hause oder Mehrgenerationenwohnen verbinden möchten. Die Wohnfläche von insgesamt ca. 432 m² verteilt sich auf drei verschiedene Ebenen.

AUFTeilung & WOHNkonzept

Im Dachgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten:

- Wohnung links: ca. 71 m² (vermietet, 2023 renoviert)
- Wohnung rechts: ca. 61 m² (vermietet)

Beide Einheiten sind aktuell vermietet und bieten eine angenehme monatliche Entlastung der Wohnkosten.

Erdgeschoss (bezugsfrei)

Das Erdgeschoss bildet mit ca. 196,6 m² Wohnfläche das Herzstück des Hauses. Großzügige Wohn- und Essbereiche, Terrassenflächen sowie ein 2013 errichteter Wintergarten eröffnen einen wunderbaren Blick in den Garten und schaffen ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Diese Ebene eignet sich ideal als Hauptwohnsitz für Familien oder Paare mit hohem Platzbedarf.

Durch bauliche Veränderungen kann diese Wohneinheit in zwei Wohneinheiten umgewandelt werden, um zusätzliche Mieterträge zu erzielen.

Souterrain (bezugsfrei)

Die Souterrainebene mit ca. 103 m² Wohnfläche verfügt über einen separaten Zugang sowie eine eigene Gartennutzung. Sie bietet vielfältige Möglichkeiten – etwa für Gäste, Homeoffice, Hobbybereiche oder als abgeschlossene Einheit für Familienangehörige.

GARTEN & AUSSENBEREICH

Der liebevoll angelegte Garten verleiht dem Anwesen einen parkähnlichen Charakter. Ein

ehemaliger Swimmingpool wurde zu einem naturnahen Schwimmteich umgestaltet und bildet zusammen mit Sitzbereichen, Gartenhaus und großzügigen Grünflächen einen außergewöhnlichen Rückzugsort. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei Carports zur Verfügung. Eine ebenerdige Fahrradgarage ergänzt das Angebot.

FÜR WEN IST DIE IMMOBILIE IDEAL?

- Eigennutzer mit Wunsch nach viel Raum und Privatsphäre
- Familien mit Mehrgenerationenkonzept
- Käufer, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten
- Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsoption
- Kapitalanleger mit Gespür für Entwicklungspotenzial

FAZIT

Ein außergewöhnliches Anwesen mit Substanz, großzügigem Raumangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die leerstehenden Ebenen ermöglichen eine sofortige Nutzung ohne Übergangsfristen. Die Kombination aus ruhiger Lage, parkähnlichem Grundstück und flexibler Wohnstruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Eigennutzer, die mehr suchen als ein klassisches Einfamilienhaus.

Unter Berücksichtigung des § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht die Möglichkeit, auf dem verbleibenden Grundstück ein Bauvorhaben zu realisieren. Dieser Hinweis stellt jedoch keine verbindliche Baugenehmigung dar.

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Détails des commodités

BAUJAHR & MODERNISIERUNGEN

1959: Ursprünglicher Bau als Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
1978: Um- und Erweiterungsbau inkl. Dachausbau und zusätzlicher Garagen
2001: Erneuerung der Gaszentralheizung
2013: Anbau des Wintergartens im Erdgeschoss
2015: Neue Dacheindeckung, Fassadenanstrich
2023: Renovierung der DG-Wohnung links (Decken, Fußböden, Balkontür)

ENERGIE & TECHNIK

Der energetische Zustand entspricht dem Baujahr und der Gebäudestruktur und ist im Angebotspreis berücksichtigt. Für Käufer eröffnen sich hier langfristige Optimierungsmöglichkeiten zu denen wir Sie gerne beraten.

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Tout sur l'emplacement

Schildgen ist ein attraktiver Stadtteil im Westen von Bergisch Gladbach, der vor allem durch seine ruhige, naturnahe Lage überzeugt. Eingebettet zwischen Feldern, Wäldern und den Ausläufern des Bergischen Landes bietet Schildgen eine hohe Lebensqualität – insbesondere für Familien, ältere Menschen und alle, die stadtnah, aber dennoch im Grünen wohnen möchten.

Das Ortsbild ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Es gibt keinen dicht bebauten Stadtkern, sondern eine eher dörflich geprägte Struktur mit einem gewachsenen, harmonischen Charakter. Viele Bewohner schätzen das starke Gemeinschaftsgefühl, das durch aktive Kirchengemeinden, Vereine und lokale Initiativen gefördert wird.

Zentraler Treffpunkt ist die Altenberger-Dom-Straße, die das Herz von Schildgen bildet. Hier finden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf, Bäckereien, ein Supermarkt, Apotheken sowie kleine Cafés und Restaurants. Auch ein Wochenmarkt bereichert das lokale Angebot. Für Familien ist besonders die gute Versorgung mit Kitas, Grundschule und Spielplätzen ein Pluspunkt. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Stadtteilen schnell erreichbar.

Schildgen hat zudem einen hohen Freizeitwert. Die umliegende Natur lädt zum Spazierengehen, Radfahren und Joggen ein – ob im nahegelegenen Dünnwalder Wald, entlang der Dhünn oder Richtung Altenberg mit seinem berühmten Dom. Auch das sportliche Angebot ist vielfältig, vom Fußballverein über Yoga-Gruppen bis hin zu Reitställen in der Umgebung.

Trotz seiner naturnahen Lage ist Schildgen gut angebunden. Die Nachbarstädte Köln, Leverkusen und Bergisch Gladbach sind mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar, was den Stadtteil auch für Pendler attraktiv macht.

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 281.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

CODE DU BIEN: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: koeln.dellbrueck@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com