

Bergisch Gladbach – Schildgen

# Vielfältig nutzbar - Freistehendes Mehrparteienhaus mit potenzieller Bebauungsreserve in Grünlage!

Número da propriedade: 25390016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 879.000 EUR • ÁREA: ca. 432 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 12 • ÁREA DO TERRENO: 1.014 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25390016
Área	ca. 432 m²
Quartos	12
Quartos	7
Casas de banho	6
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Garagem

Preço de compra	879.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m²
Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	281.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.04.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel





Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel





Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel





Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel





Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel





Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel









**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](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel





Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen**

## O imóvel



**Etage 0**



Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Uma primeira impressão

Dieses freistehende Anwesen befindet sich auf einem ca. 1.014 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei verschiedene Ebenen.

### AUFTEILUNG & WOHNKONZEPT

Im Dachgeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohneinheiten:

- Wohnung links: ca. 71 m<sup>2</sup> (vermietet, 2023 renoviert)
- Wohnung rechts: ca. 61 m<sup>2</sup> (vermietet)

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

#### Erdgeschoss (bezugsfrei)

Das Erdgeschoss bildet mit ca. 196,6 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Detalhes do equipamento

### 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.

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Tudo sobre a localização

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 Spaziergehen, 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.

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 281.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Péus

---

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

E-Mail: [koeln.dellbrueck@von-poll.com](mailto:koeln.dellbrueck@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)