

Bergisch Gladbach – Schildgen

Modernes Wohnen in ruhiger Sackgassenlage!

???????? ??????????: 25066032



www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 142 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 276 m²

??????? ?????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25066032
????????????	ca. 142 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
?????????????? ???	5
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	2006
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ???????	649.000 EUR
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	????????
??????????????	
????????????????????????	ca. 56 m²
??????	
????????	WC ??????????????, ????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ??????????	121.02 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	18.08.2035	???????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

??????? ???????? : 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



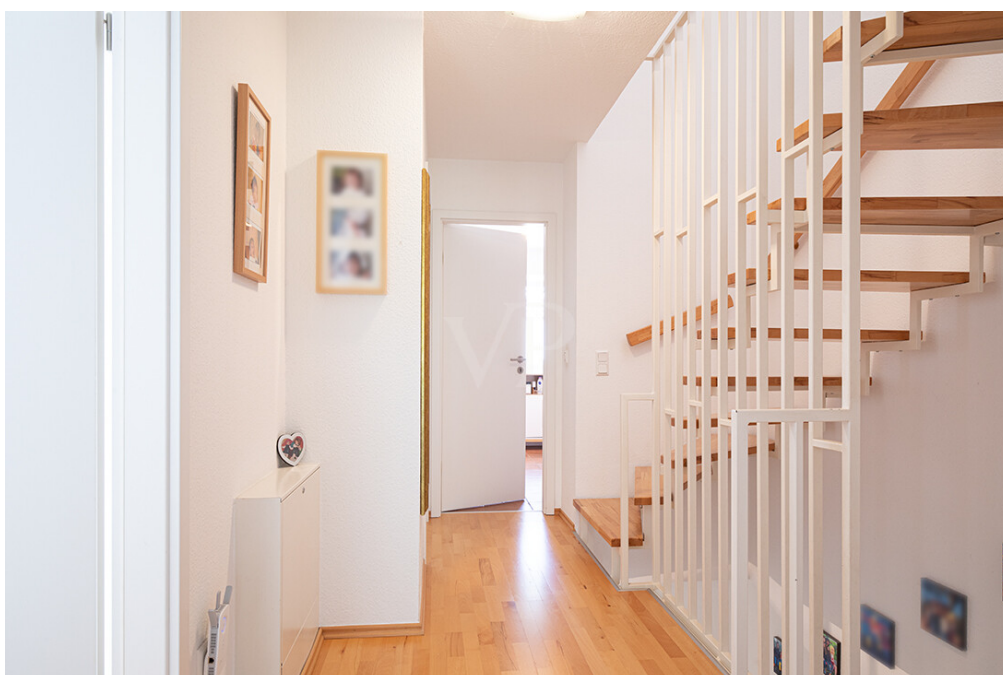
??????? ???????? : 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



???????? ?????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ?????????



???????? ??: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



??????? ???????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



???????? ??: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



??????? ???????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



??????? ???????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)2204 - 48 128 0

www.von-poll.com

???????? ?????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Wir bewerten Ihre Immobilie

Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung
ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und
individuell zu beraten.

T.: 02204 - 48 12 80

www.von-poll.com/bergisch-gladbach



??????? ?????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

??? ?????? ???????????

Dieses äußerst gepflegte Haus aus dem Jahr 2006 überzeugt durch seine gehobene Ausstattungsqualität und bietet mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern viel Platz für Familien, eine flexible Raumnutzung und anspruchsvolle Wohnbedürfnisse.

Komfort und Technik gehen bei dieser Immobilie Hand in Hand: Die energieeffiziente Fußbodenheizung, die sich für jeden Raum individuell per Thermostat regeln lässt, garantiert ein stets angenehmes Raumklima. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Die Kombination aus zeitloser Architektur, moderner Ausstattung und durchdachtem Grundriss macht dieses Haus zu einem wahren Raumwunder. Das durchdachte Konzept des Hauses erfüllt gehobene Wohnansprüche und ermöglicht ein angenehmes, komfortables Leben auf hohem Niveau.

Für Familien mit Kindern bietet das Umfeld eine besondere Qualität: Es ist ausreichend Platz vorhanden, so dass Kinder direkt vor dem Haus spielen können. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Umgebung aus.

Für den Käufer sind nur klassische Renovierungsarbeiten erforderlich, um den eigenen Geschmack einfließen zu lassen, es liegt kein Modernisierungstau vor. Eine großzügige Garage mit direktem Zugang zum Garten rundet dieses Immobilienangebot ab.

???????? ??????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

???????????????? ???? ??????????

- Bodenbelag Parkett, Fliesen, Teppichboden
- Kaminofen
- Sauna von 2014
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Rollläden, elektrisch und manuell betrieben
- Küche aus 2019, Hersteller Schüller aus dem Küchenhaus Waldschmidt in Köln, Elektrogeräte von Miele und Bosch
- Verlegte Stromkabel für Gartenbeleuchtung
- Garage mit direktem Zugang zum Garten

??????? ???????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

??? ??? ??? ??????????

Bergisch Gladbach liegt ca. 10 Kilometer östlich des Rheins am ansteigenden Rand des Bergischen Landes.

Der familienfreundliche Stadtteil Schildgen ist umschlossen von der guten Anbindung nach Köln im Westen, Leverkusen im Norden und Odenthal in östlicher Richtung.

Im Stadtkern selber finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (wie z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc.). Es steht eine zahlreiche Auswahl an Kindertagesstätten zur Verfügung (kirchliche KiTa-Einrichtungen, die AWO-KiTa, die KiTa „Schneckenhaus“ sowie eine KiTa, die durch eine Elterninitiative getragen wird). Des Weiteren verfügt Schildgen über die Concordia-Grundschule und sehr gute Möglichkeiten für weiterführende Schulen.

Besonders attraktiv ist der Erholungsfaktor durch die ländliche Umgebung im Bergischen Land mit zahlreichen Wander- und Fahrradwegen.

??????? ???????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 121.02 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 25066032 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com