

Bergisch Gladbach – Schildgen

Freistehendes Mehrfamilienhaus mit variablen Nutzungsmöglichkeiten und Schwimmteich in Grünlage!

???????? ??: 25390016



www.von-poll.com

???? ??: 995.000 EUR • ??: ca. 421 m² • ??: 12 • ??: 1.014 m²

??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25390016	????? ???????	995.000 EUR
????????????	ca. 421 m²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	12		
???????????? ??? ??????????	7		
??????????	6	????? ??????????????	2013
????? ??????????????	1958	????????? ?????????????	???????
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 80 m²
		???????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ????????????? ?????????????	281.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	?????????? ????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1958

??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



???????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ?????????



???????? ?????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



???????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ?????????



???????? ?????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



???????? ?????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



???????? ??: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



???????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ?????????



??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



???????? ??: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



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

??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



???????? ??: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ???????



??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

?? ????????



??????? ???????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

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

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1958 erbaut und befindet sich in ruhiger Lage auf einem 1.014 m² großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 421 m² (insgesamt ca. 275 m² frei und ca. 146 m² vermietet) und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 80 m². Die Wohnungen erstrecken sich über drei Ebenen: Zwei Einheiten befinden sich im Dachgeschoss, zwei in der Parterre und eine im Souterrain. Besonderes Augenmerk verdient der große Garten mit Gartenhäuschen, überdachtem Sitzbereich und einem idyllischen Schwimmteich.

Im Laufe der Jahre wurden kontinuierlich Modernisierungen an der Immobilie vorgenommen: So wurde die Heizung 2001 saniert, 2015 erfolgte eine neue Dacheindeckung und die Fassade wurde frisch gestrichen. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Fußbodenheizung, der zur einer der Wohnungen in der Parterre gehört und einen herrlichen Blick in den Garten bietet, wurde 2013 angebaut und stellt ein echtes Highlight dar. Auf dieser Ebene befinden sich zwei attraktive Wohnungen, von denen jede über eine eigene Terrasse verfügt. Aktuell sind beide Wohnungen frei und wurden zusammengelegt, was mit wenig Aufwand wieder geändert werden kann.

Beheizt wird das Haus über eine zentrale Gasheizung. Vor dem Haus finden Sie eine ebenerdige Fahrradgarage. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagenplätze sowie zwei Carports zur Verfügung. Freie Parkplätze finden Sie zusätzlich an der Straße.

Beiden Wohnungen im Dachgeschoss sind aktuell vermietet. Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als äußerst gepflegt und vielseitig nutzbar, sei es als Kapitalanlage oder für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Eine Nutzung als Kindertagesstätte, Hundepension, Kosmetikstudio oder Physiotherapie wäre durch die freien Einheiten im Erdgeschoss und dem Souterrain ebenfalls denkbar. Die ruhige Lage rundet das Angebot ab und macht diese Immobilie besonders attraktiv für Menschen, die naturnah und gleichzeitig komfortabel wohnen möchten.

Weitere Informationen zur Aufteilung der Wohneinheiten können Sie dem Grundriss entnehmen. Informationen zur Miethöhe erhalten Sie von uns auf Anfrage.

??????? ?????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

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

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.

??????? ???????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

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

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 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.

???????? ??????????: 25390016 - 51467 Bergisch Gladbach – Schildgen

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

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

Alexander Péus

Dellbrücker Hauptstraße 118, 51069 Köln

Tel.: +49 221 - 29 74 84 95

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

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

www.von-poll.com