

# Großzügiges EFH in Top-Lage im Grünen in GL-Schildgen

## \*direkt vom Eigentümer\* mit Solar + Wärmepumpe !

### Kurz-Übersicht:

- Erstklassige Lage direkt am Waldrand in einer Sackgasse mit nur einseitiger Bebauung
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- 400qm Grundstück, 195 qm Wohnfläche auf 6 Zimmer+ 65 qm Nutzfläche im Keller
- Großer, neu angelegter Garten incl. Bewässerungsanlage und großer, schöner Terrasse
- Carport für 2 Fahrzeuge
- 6,8 KW Solaranlage mit 9,6 KW Batteriespeicher incl. Notstromversorgung
- Modernstes Hybrides Heizungssystem aus 12 KW Wärmepumpe und moderner Öl-Heizung
- Klimaanlage
- Alarmanlage für innen und außen mit Videoüberwachung
- Elektrische Rolläden
- Elektrische Pergola-Markise
- Glasfaser-Anschluss (100mbit/s)

### Lage des Objekts:

Das Objekt besticht vor allem durch seine einzigartige Lage und befindet sich im äußerst beliebten, westlichen Bergisch Gladbacher Stadtteil „Schildgen“ in einer absoluten, **sehr ruhigen Top-Lage in einer verkehrsberuhigten Sackgasse mit nur einseitiger Bebauung, direkt gegenüber eines großen Waldes**. Hinter dem Haus befinden sich nur noch 6 weitere Häuser bis zum Ende der Sackgasse, somit kein Durchgangsverkehr, sondern nur Durchfahrten für die hinteren Anlieger.

Das Umfeld besteht aus weiteren EFH's und ist von gut nachbarschaftlicher Atmosphäre geprägt. **Ideal für Familien oder Hundehalter und Menschen die sehr ruhig aber dennoch zentral wohnen möchten.**

Trotz der ausgesprochen ruhigen Lage verfügt das Objekt über eine **perfekte Verkehrsanbindung**. In nur 5 Minuten erreicht man die A3 (Auffahrt Leverkusen Mitte/Bergisch Gladbach) direkt am AB-Kreuz Leverkusen (A1). Die nächste U-Bahn nach Köln (Haltestelle Leverkusen Schlebusch/Waldsiedlung) ist mit dem Rad oder PKW in 5 Minuten erreichbar. Eine Bus-Haltestelle zur Innenstadt und S-Bahnhof von Bergisch Gladbach ist nur 200 Meter vom Haus entfernt. Mit dem PKW zum Kölner Dom braucht man ca. 25 Minuten. In die Innenstadt von Bergisch Gladbach ca. 15 Minuten. In nur 10 Minuten ist man Richtung Odenthal/Wermelskirchen direkt im Grünen des Bergischen Landes.

Im direkten Umfeld von 500 Meter rund um das Objekt gibt es **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** im Herzen des Stadtteils Schildgen, die in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sind: 3 Bäcker, ALDI, EDEKA, NETTO, Friseure, Apotheken, Ärzte usw. Es herrscht zudem in der näheren Umgebung ein hohes Angebot an sehr guten Restaurants und Cafés jeglicher Couleur.

Auch sind **zahlreiche Schulen und Kindergärten im unmittelbaren und näheren Umkreis** angesiedelt.

## Detail-Beschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 1977/78 erbaut und 2003 deutlich erweitert, sowie in den Jahren 2012-2015 nochmal umfassend renoviert und ausgebaut. Die **195 qm Wohnfläche** teilen sich auf 3 Geschosse auf – EG, 1.OG und ausgebauter DG und verfügt so über 6 Zimmer, 2 Bäder. Hinzu kommt ein **sehr großes Kellergeschoss** mit üppigen **62 qm Nutzfläche** in welchem sich neben Hauswirtschaftsräumen auch 2 voll ausgebaute Räume befinden, die als Hobbyraum oder privates Büro genutzt werden können. Zum Haus gehört auch ein **überdachter Carport mit 2 Stellplätzen**.

Das Haus verfügt über eine insgesamt gehobene Ausstattung mit 2 Bädern, hochwertige Bodenbeläge, neue weiße Türen, **elektrische Rolläden** und das 1.OG ist zudem mit einer **Klimaanlage** ausgestattet. Das EG verfügt über eine sehr **großzügige Wohnküche (28qm)** mit Einbauküche und freistehendem Küchenblock, sowie einem großen Essplatz für 6 Personen. Ferner über ein sehr großzügiges Wohnzimmer (36 qm) mit großer bodentiefer Fensterfront mit herrlichem Blick in den Garten, sowie Ausgang auf die **12qm große Bankirei-Terrasse** mit neuer, großer **elektrischer Pergola-Markise** und fest verbautem Außen-Grill.

Der Garten selbst ist eine echte grüne und ruhige Oase und wurde erst 2015 für rund € 45.000 komplett neu angelegt incl. gepflasterter Wege und Bepflanzung und wurde dabei mit einer unterirdischen **GARDENA Bewässerungsanlage** ausgestattet. Der Garten hat darüber hinaus eine moderne **LED-Beleuchtung mit Bodenstrahlern**, welche Bäume und Büsche anstrahlen und nach Einbruch der Dunkelheit den Garten in ein wahres Refugium der Träume verwandelt, das man durch die großen Glasscheiben vom Wohnzimmer aus betrachten kann.

**Das Haus ist energetisch sehr modern und zukunftsorientiert ausgestattet.** Die Außenwände sind gedämmt und die Fenster verfügen über wärmedämmende Doppelverglasung, sowie eine Wärmedämmung unter dem Dach. 2015 wurde eine komplett neue Heizungsanlage mit einem modernen und sehr sparsamen Niedertemperatur-Kessel von BUDERUS sowie eine neue Warmwasseraufbereitung eingebaut. Im Zuge dessen wurde auch der alte Öltank entsorgt und eine neuer, moderner, doppelwandiger GFK-Öltank mit Vakuum eingebaut (3.000l). 2024 wurde das Heizungssystem durch eine **moderne 12KW Wärmepumpe** zu einem, modernsten hybriden Heizungssystem mit hocheffizienter Steuerung ergänzt. So ist die Wärmepumpe zum Heizen das primäre System, aber bei besonders niedrigen Temperaturen kann die Ölheizung zur Unterstützung zuheizen. Ferner wurde zur Stromerzeugung eine **Solaranlage mit 6,8 KWh** Leistung und ein **9,8 KW Batteriespeicher mit Notstromversorgung** installiert.

Obwohl das Haus in einer sehr sicheren Gegend mit sehr guter Nachbarschaft liegt, ist das Haus **seit 2024 mit einer modernen RING-Alarmanlage** mit zahlreichen Videokameras im Innen- und Außenbereich sowie Bewegungssensoren ausgestattet, welche über eine App von überall gesteuert werden kann.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand, hat keinerlei Reparatur- oder Investitionsstau. Das Haus wird derzeit noch vom Eigentümer bewohnt und wird verkauft, da es für den jetzigen Eigentümer für den kommenden Ruhestand zu groß ist und dieser deshalb umzieht.

**Das Haus wird direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision verkauft !**