

Exposé

Villa in Bergisch Gladbach

Architektenvilla in begerhrter Bestlage von Bergisch Gladbach



Objekt-Nr. OM-400723

Villa

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Jeske

51467 Bergisch Gladbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.256,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	300,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie fahren nach Hause und lassen die Welt hinter sich.

In einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Bergisch Gladbach-Schildgen erwartet Sie nicht nur ein Haus, sondern ein Lebensraum, der für das Glück einer Familie geschaffen wurde. Das Objekt mit ca. 520 m² Wohn- und Nutzfläche bietet viel Platz zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Auf der großzügigen Einfahrt gehört die Parkplatzsuche der Vergangenheit an. Die uneinsehbare Grundstücksgestaltung garantiert ein Höchstmaß an Privatsphäre und Diskretion – ein Privileg in der heutigen Zeit. Hier beginnt Ihr neues Leben – frei von Lärm und Hektik.

Das Herz des Hauses – Wo Erinnerungen entstehen

Treten Sie ein und spüren Sie die Großzügigkeit des Wohnbereiches. Der durchdachte Grundriss verbindet Wohnen, Essen und den Zugang zur Terrasse zu einer harmonischen Einheit. Am knisternden Kaminfeuer kommen an kalten Tagen alle zusammen, während die offene Galerie ein Gefühl von Weite und Freiheit vermittelt. Der fließende Übergang zum Essbereich und zur sonnigen Terrasse macht diesen Ort zum perfekten Mittelpunkt für Familienfeste und gemütliche Abende. Die hochwertige Küche bietet direkten Zugang zum Hauswirtschaftsraum und der Garage, was den Alltag erleichtert.

Die private Wellness-Oase: 365 Tage Urlaub zu Hause

Ein absolutes Highlight für die ganze Familie ist der exklusive Wellnessbereich mit Indoor-Pool und Sauna. Dieser private Rückzugsort ist prädestiniert für wertvolle Familienmomente ebenso wie für gesellige Anlässe. Ob für die morgendliche Fitness, als privates Spielparadies für Kinder oder zur regenerativen Auszeit am Abend – hier genießen Sie pure Lebensqualität und Wellness-Komfort bei jedem Wetter und zu jeder Jahreszeit.

Raum für jede Lebensphase

Die durchdachte Aufteilung bietet eine klare Struktur für das Familienleben: Die Kinder verfügen im Erdgeschoss über zwei Zimmer, ein eigenes Bad sowie Terrassenzugang. Die Eltern finden im Obergeschoss ihren separaten Rückzugsort mit Südbalkon. Ein besonderes Plus ist das geräumige Untergeschoss: Nutzen Sie es als Arbeitszimmer, Hobbyraum, Spielparadies für Teenager und als komfortablen Bereich für Gäste oder ein Au-pair.

Technische Eignung für moderne Energiesysteme

Die Konstruktion als zweischaliges, gedämmtes hinterlüftetes Mauerwerk (U-Wert 0,56) sowie das 2011 sanierte und gedämmte Dach (U-Wert 0,19) bilden eine solide thermische Basis. Die bereits vorhandene gute Dämmung reduziert den Wärmebedarf und schafft optimale Voraussetzungen für den effizienten Betrieb einer Wärmepumpe. Der Einbau einer Wärmepumpe war zur Bauzeit schon geplant. Die entscheidende technische Voraussetzung für eine hocheffiziente energetische Modernisierung ist bereits gegeben: Das gesamte Gebäude, inklusive des Kellerbereichs, ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Dies ist optimal für den Betrieb einer Wärmepumpe, da es maximale Effizienz bei geringen Vorlauftemperaturen ermöglicht.

Das Grundstück: Eine sichere und abgeschiedene Oase

Das 1.256 m² große Grundstück ist hundesicher eingezäunt und von den Nachbargrundstücken weitestgehend nicht einsehbar. Dies schafft einen absolut privaten und sicheren Außenbereich, der vor Blicken von außen geschützt ist.

Dieser Garten dient als großzügiger Spielplatz für Kinder und Haustiere und bietet einen ungestörten Raum für Entspannung, private Feiern oder familiäre Aktivitäten. Zwei nach Süden ausgerichtete Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen sowie ein Springbrunnen und ein kleiner Teich schaffen ein idyllisches Ambiente. Das Architektenhaus bietet somit einen angenehmen Ort, um sich zurückzuziehen, neue Energie zu sammeln und die Welt draußen einfach mal zu vergessen.

Ausstattung

Allgemein & Flächen:

- Ca. 520 m² gesamte Wohn- und Nutzfläche zur freien Entfaltung.
- Ca. 160 m² beheizte Nutzfläche im Untergeschoss, ideal für Hobby, Gäste oder Arbeit.
- Beheizbare Doppelgarage (ca. 33 m²) mit elektrischem Tor.
- Großzügige Einfahrt mit 4-5 Außenstellplätzen.

Wohnen & Leben:

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Gäste-WC.
- Hochwertige Siematic-Einbauküche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum im gleichen Stil.
- Durchgängige Fußbodenheizung auf allen drei Ebenen (EG, OG, UG).
- Helle Fliesen im gesamten Erdgeschoss und Untergeschoss.

Private Rückzugsorte:

- Kindertrakt (EG): Zwei Zimmer mit eigenem Bad en Suite, Terrassenzugang und elektrischen Rollläden.
- Elterntrakt (OG): Großzügiger Bereich mit Südbalkon, Ankleide und eigenem Bad. Kann durch eine Schiebewand geteilt werden. Elektrische, programmierbare Rollläden zum Balkon.
- Untergeschoss: Voll ausgebaut mit Bad (Dusche), großem Hobbyraum (ca. 40 m² mit Billardtisch), Arbeitszimmer, Gästezimmer und separatem Gartenzugang.

Wellness & Freizeit:

- Privater Wellnessbereich: Indoor-Pool mit leistungsstarker Gegenstromanlage, senioren- und kindgerechter Einstiegstreppe, kleinem Bad mit WC, Sauna und Wasserfalldusche.
- Direkter Zugang vom Wellnessbereich auf die Terrasse.

Außenbereich & Garten:

- Vollständig und hundesicher eingezäuntes Grundstück
- Zwei sonnige Südterrassen mit elektrischen Markisen.
- Große Rasenfläche, Springbrunnen und Teich

Technische Ausstattung & energetisches Potenzial:

- Exzellente Basis: Dach 2011 erneuert und gedämmt (U-Wert 0,19), zweischaliges Mauerwerk (U-Wert 0,56).
- Finanzieller Vorteil: Die Heizungsanlage (Baujahr 1996) qualifiziert den Käufer für den "Klima-Geschwindigkeits-Bonus" und maximale staatliche Förderungen.
- Hohe Förderquote: Potenzial für über 55 % Zuschuss auf Investitionskosten bis zu 30.000 € für eine neue, hocheffiziente Heizungsanlage.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Bergisch Gladbach zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten im gesamten Rheinisch-Bergischen Kreis.

Die Immobilie vereint eine absolut ruhige Wohnlage mit exzellenter Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie ALDI und NETTO sind fußläufig erreichbar (< 500m). Der Ortskern mit Grundschule, Kindergärten, Ärzten und Restaurants befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an Leverkusen und Köln ist hervorragend, die Autobahn A3 ist nur ca. 5 km entfernt. Die A3 bietet zudem eine exzellente Anbindung an die internationalen Flughäfen der Region. Sowohl der Flughafen Köln/Bonn (CGN) als auch der Flughafen Düsseldorf (DUS) sind schnell und direkt erreichbar

Gleichzeitig laden nahegelegene Waldgebiete zu ausgedehnten Spaziergängen, zum Joggen oder zu Runden mit dem Hund ein.

Die Lage in einer reinen Wohnsiedlung ohne Durchgangsverkehr sichert eine hohe Wohnqualität

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	202,08 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Galerie



Elternbad

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schwimmbad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



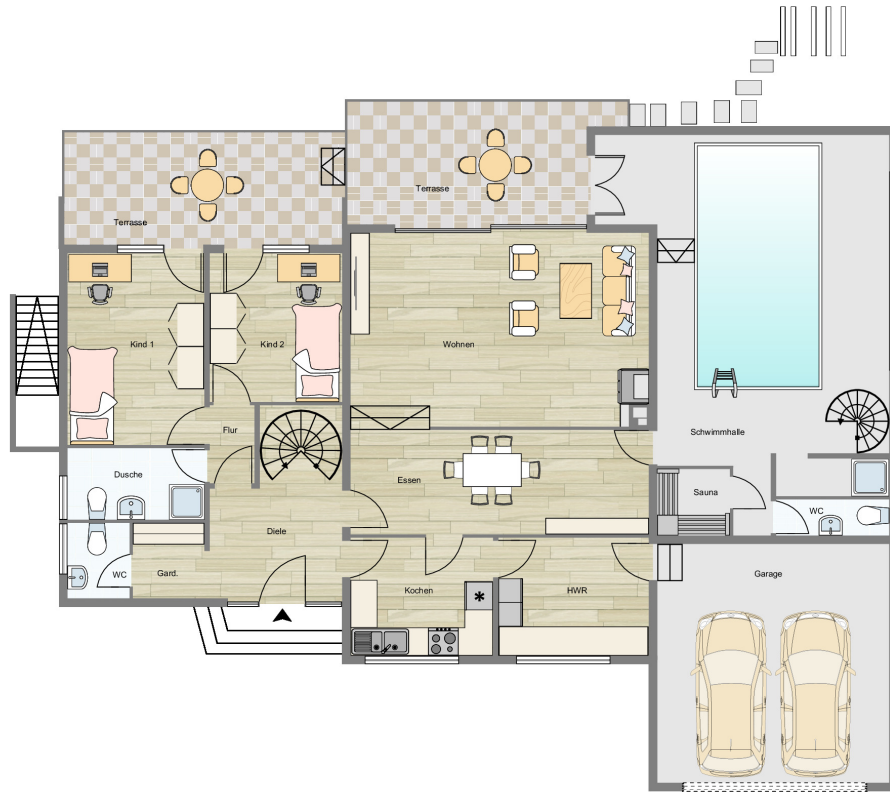
Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie

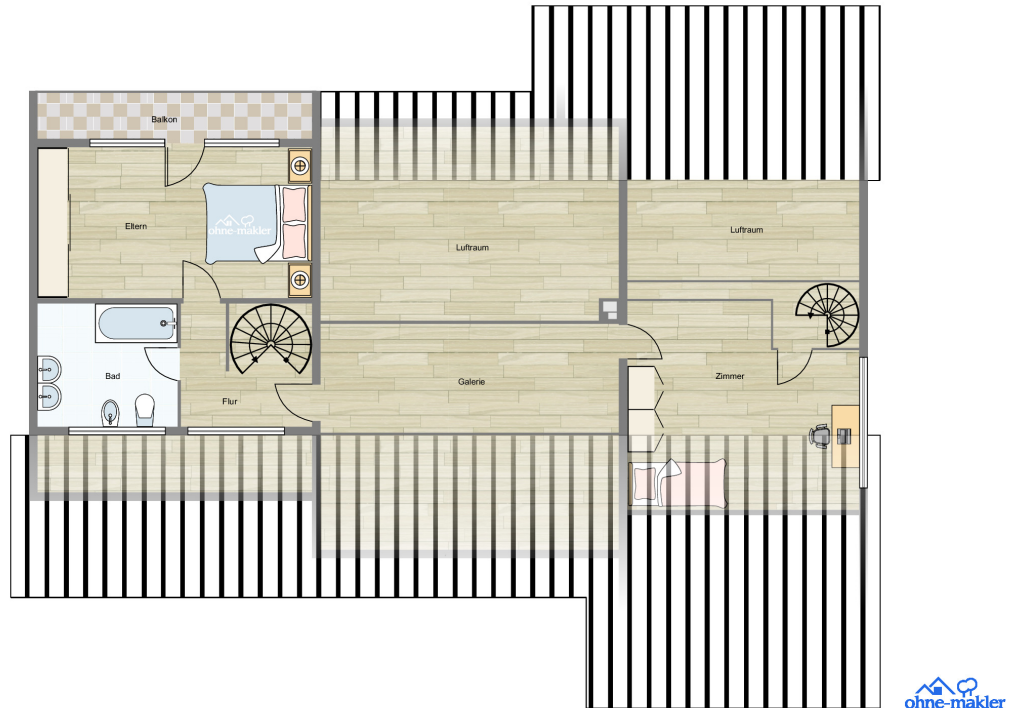


Hobbyraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

