

# Exposé

## Souterrainwohnung in Bergisch Gladbach

### Souterrain-Wohnung mit Wintergarten und Gartennutzung in Bergisch Gladbach-Schildgen



Objekt-Nr. **OM-445144**

### Souterrainwohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Simon Gmerek

Straße und Hausnummer: Schlagbaumweg 30A  
51467 Bergisch Gladbach  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 1991                 |
| Etagen        | 1                    |
| Zimmer        | 3,00                 |
| Wohnfläche    | 83,39 m <sup>2</sup> |
| Energieträger | Gas                  |
| Hausgeld mtl. | 326 €                |

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Übernahme    | Nach Vereinbarung     |
| Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Etage        | Keller                |
| Heizung      | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhig wohnen mit eigenem Gartenzugang – auf 83 m<sup>2</sup> bietet diese Souterrain-Wohnung eine durchdachte Aufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separatem Arbeitszimmer, Küche und Duschbad. Das Herzstück ist der beheizte Wintergarten, der als ganzjährig nutzbarer Zusatzraum direkt in den Garten übergeht – ein kleiner Rückzugsort mitten im Grünen.

Das Objekt liegt in einem 5-Parteien-Haus aus dem Jahr 1980 in einer ruhigen Anliegerstraße im Bergisch Gladbacher Ortsteil Schildgen. Die Wohnung wurde zuletzt als möblierte Monteur- und Ferienwohnung erfolgreich vermietet und ist damit sofort cashflowfähig – die bestehende Website [monteurwohnung-bergisch-gladbach.de](http://monteurwohnung-bergisch-gladbach.de) kann auf Wunsch übernommen werden. Ebenso eignet sie sich für Selbstnutzer, die Wert auf Ruhe, Privatsphäre und Garten legen.

Eine Modernisierung eröffnet einem Käufer die Möglichkeit, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig Wert aufzubauen.

## Ausstattung

Beheizter Wintergarten mit direktem Gartenzugang

Anteilige exklusive Gartennutzung ca. 190 m<sup>2</sup>

Einbauküche

Abstellraum

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Einbauküche

## Sonstiges

Im Zuge eines Eigentümerwechsels sollte innerhalb der Eigentümergemeinschaft eine Neuordnung der Sondereigentumsflächen vorgenommen werden. Insbesondere empfiehlt sich eine klare bauliche und rechtliche Trennung zwischen dem Raum mit der Wendeltreppe im Untergeschoss und der angrenzenden Garage, um eindeutige Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse zu schaffen.

Dadurch ergibt sich zugleich Potenzial, die Wohnfläche zu erweitern: Der ehemalige Wendeltreppenraum lässt sich beispielsweise als zusätzlicher Ankleide- oder Abstellraum in die Wohnung integrieren. Diese Fläche ist in der aktuell ausgewiesenen Wohnfläche von ca. 83 m<sup>2</sup> noch nicht enthalten und stellt somit eine zusätzliche Reserve für künftige Eigentümer dar.

## Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen Ortsteil Schildgen von Bergisch Gladbach, direkt an der Grenze zu Leverkusen und nur rund 1 km von der Kölner Stadtgrenze entfernt – verkehrsarm, grün und dennoch zentral gelegen.

Alles für den täglichen Bedarf ist fußläufig erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Bäcker befinden sich direkt im Ort. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe, der S-Bahnhof Bergisch Gladbach ist in ca. 12 Fahrminuten erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Autobahn A3 (AS Leverkusen): ca. 10 Fahrminuten

Chempark Leverkusen: ca. 20 Fahrminuten

Köln Innenstadt: ca. 30 Fahrminuten

Ideal für alle, die die Ruhe am Stadtrand schätzen und gleichzeitig eine schnelle Anbindung an Köln, Leverkusen und das Rheinland benötigen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 153,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | E                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



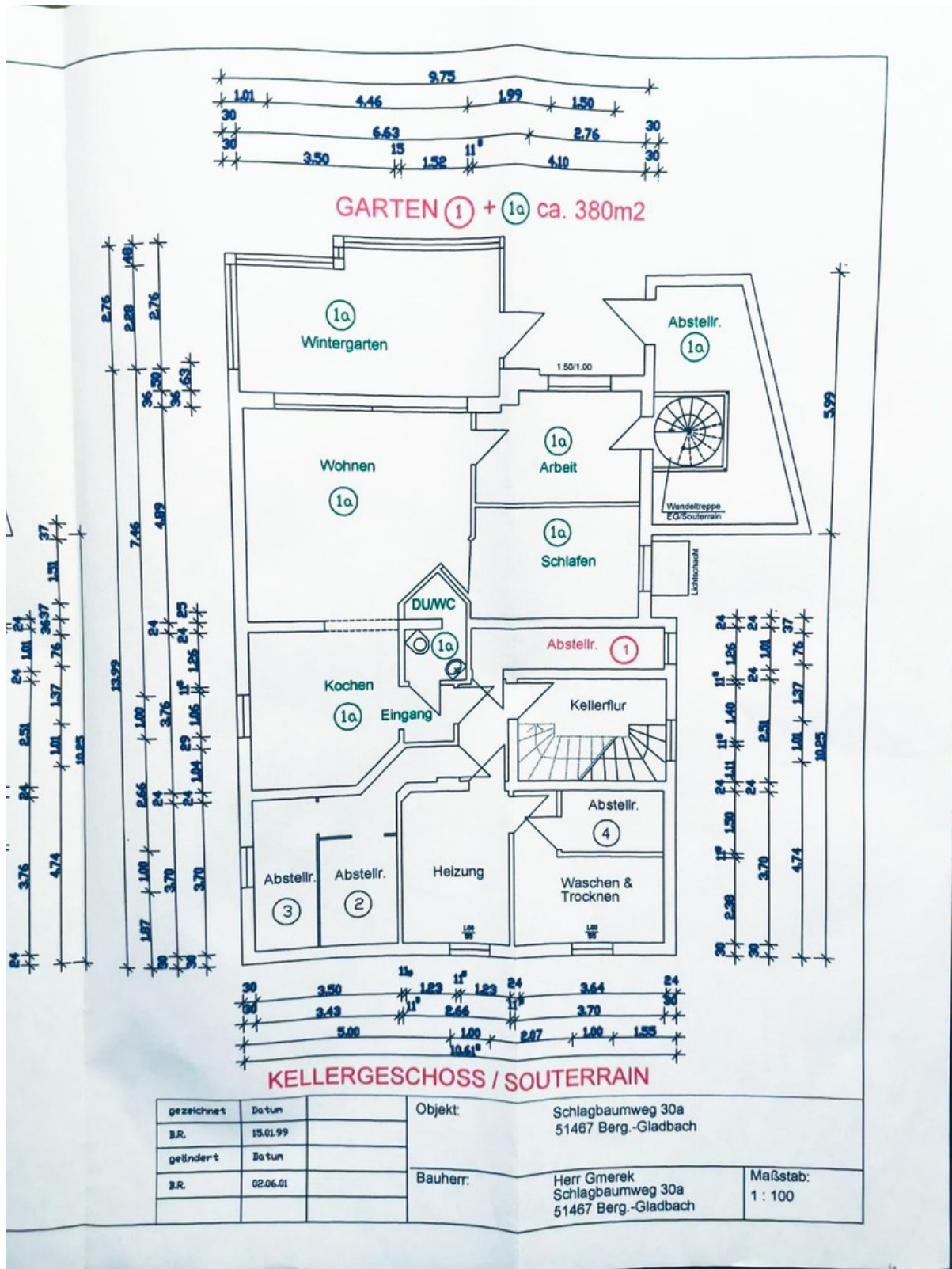
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

