

Bergisch Gladbach-Schildgen

Ruheoase in Großstadtnähe.

Moderne Eigentumswohnungen in ländlicher Idylle.



KSK-Immobilien
Der Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln



Steckbrief des Projekts.

Energieeffiziente Eigentumswohnungen in idyllischer Nachbarschaft.

In einer idyllischen und angenehmen Nachbarschaft entsteht in der Altenberger-Dom-Straße ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt neun Wohneinheiten. Auf Wohnflächen von ca. 58 m² bis ca. 138 m² erwarten Sie hier 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen inklusive privaten Gärten, geräumigen Balkonen oder Dachterrassen. Der Wohnstandort Schildgen zeichnet sich durch seine ruhige Lage abseits des städtischen Trubels aus und bietet eine gute Verkehrsanbindung an die Großstädte Köln, Düsseldorf und Leverkusen.

Lassen Sie den Tag entspannt im grünen Garten oder auf der großzügigen Dachterrasse ausklingen. Im Inneren überzeugen die Wohnungen mit einer hochwertigen,

modernen Ausstattung, die Ihnen höchsten Wohnkomfort bieten. Bevorzugen Sie Penthouse-Feeling im Dachgeschoss inklusive viel Platz und zwei Badezimmern oder mögen es doch etwas kompakter? Mit insgesamt drei verschiedenen Wohnungstypen auf drei Etagen ist hier sicherlich ein Domizil dabei, welches auf Ihren persönlichen Geschmack abgestimmt ist.

Lange Wege mit schweren Einkaufstüten sind hier passé. Ihr Auto parken Sie bequem direkt vor der Haustür auf Ihrem eigenen Außenstellplatz und erreichen Ihre Wohnung in den oberen Etagen entspannt mit dem Aufzug. Fahrräder finden im Fahrradkeller Platz.



Lage und Anbindung.

Der perfekte Mix aus Komfort, Natur und Urbanität.

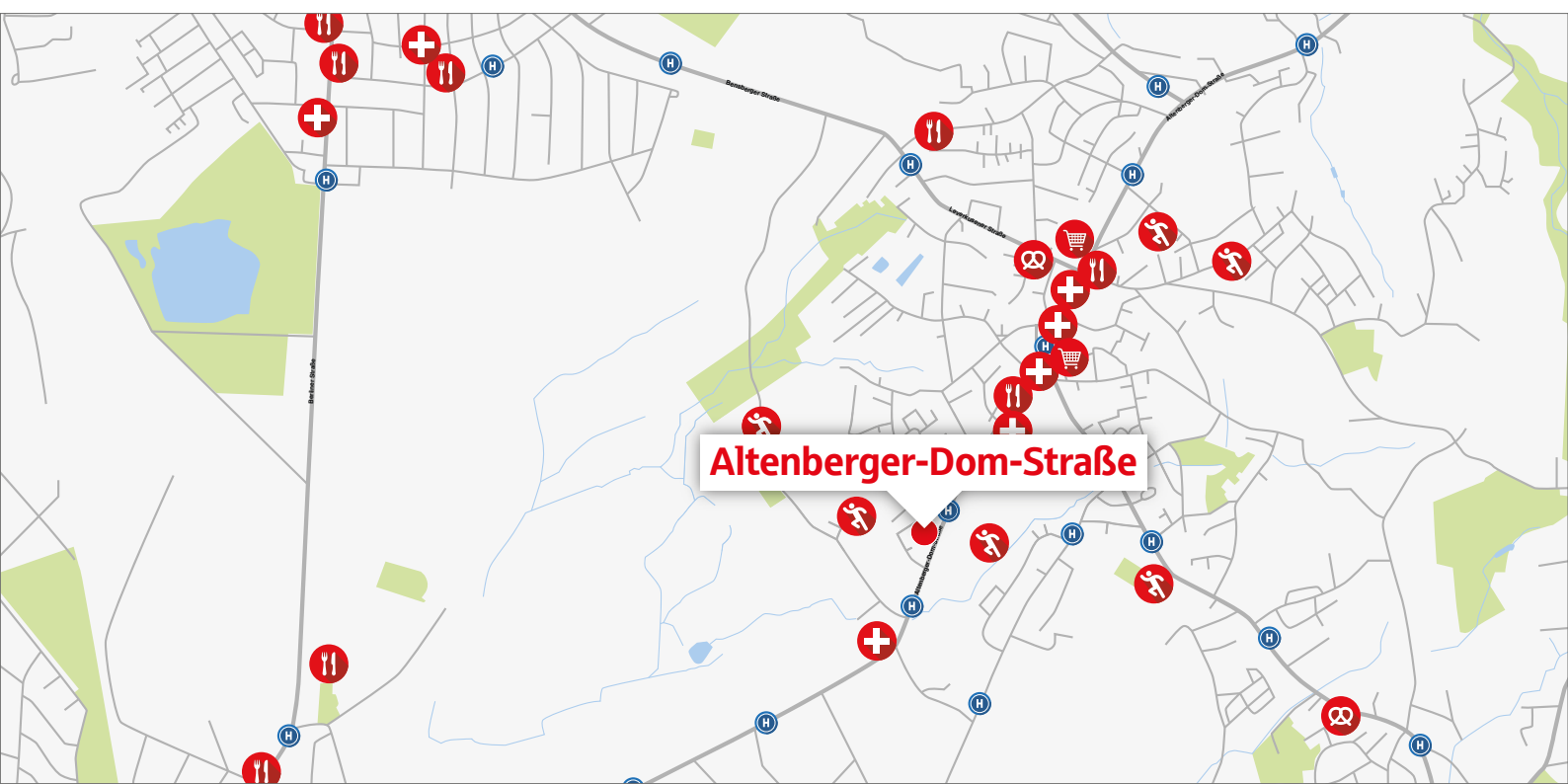
Das Neubauprojekt entsteht im charmanten Stadtteil Schildgen, welcher sich durch seine ruhige Lage und besonders attraktiven Wohnanlagen auszeichnet. Die landschaftliche Umgebung, gepaart mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und exzellenter Anbindung an die umliegenden Großstädte, machen den Standort besonders attraktiv und vereinen das Beste aus beiden Welten.

Über die Autobahnen A1 und A3 erreichen sie zügig das 20 km entfernte Leverkusen und auch Köln und Düsseldorf liegen jeweils nur 15 bzw. 40 km weit entfernt, falls Sie sich nach einem urbaneren Umfeld sehnen sollten. Für den täglichen Bedarf ist in der Altenburger-Dom-Straße bestens gesorgt: Ob Supermärkte, Banken, Restaurants, Apotheken, Schulen oder das Fitnessstudio

– hier können Sie alles fußläufig erreichen. Auch inhabergeführte Geschäfte, in denen man Ihnen noch persönlich Zeit widmet, sind hier angesiedelt.

Der Standort bietet Ihnen zudem eine vielfältige kulinarische Auswahl. In unmittelbarer Nähe finden Sie italienische, spanische und indische Restaurants sowie gemütliche Cafés und Bäckereien. Am Wochenende lädt der Wochenmarkt zum entspannten Bummeln und Einkaufen ein. Naturliebhaber:innen werden zweifellos von der umliegenden Landschaft und den malerischen Seen begeistert sein, die zu ausgedehnten Spaziergängen einladen.

Darüber hinaus sind die nächst gelegenen Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs bequem zu Fuß erreichbar.





- 1 Gehminute bis zur nächstgelegenen Bushaltestelle
- 6 Autominuten bis zum Supermarkt
- 30 Autominuten bis nach Köln
- 16 Autominuten bis nach Leverkusen
- 8 Autominuten bis nach Bergisch Gladbach
- 24 Autominuten bis zur Dhünntalsperre
- 24 Autominuten bis zum Flughafen Köln/Bonn



Hochwertige Ausstattung.

Ihr neues Zuhause bedarf nicht mehr viel, außer Ihrem persönlichen Einrichtungsstil. Die hochwertige, moderne Ausstattung vereint Komfort und Qualität gleichermaßen, sodass Sie sich keinerlei Gedanken über hohe Instandhaltungs- oder Energiekosten machen müssen. Hier dürfen Sie nur noch entspannen!

Ihr Auto parken Sie direkt vor Ihrer Haustür auf Ihrem eigenen Außenstellplatz und nach nur wenigen Schritten auf Ihrer gepflasterten Zuwegung begrüßt Sie hinter der Tür ein modernes, einladendes Interieur. Ihre 3-fach verglasten, bodentiefe Fenster sorgen für eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre und werden durch elektrische Rollläden sowie Absicherungen an den Erdgeschoss- oder an den Brüstungsfenstern komplettiert.

In den Wohnräumen erwartet Sie ein gemütlicher Parkettboden, welcher dank der Fußbodenheizung im Winter wohlige Wärme spendet. Dank einer Luft-Wasser-Wärmepumpe heizen sie auf dem neusten Stand und energieeffizient. Küche und Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und auch sonst erwarten

Sie in Ihrem Bad und Gäste-WC hochwertige Armaturen von renommierten Herstellern wie Grohe. Eine bodengleiche Dusche sowie Sanitärkeramik von Marken wie Villeroy und Boch, Keramag Renova oder Omnia Classic sorgen zusätzlich für ein stilvolles Ambiente.

Ihre Gäste kommen an einem lauen Sommerabend mit einer Flasche Wein vorbei? Mit Sicherheit freuen Sie sich über ein gemeinsames Beisammensitzen in Ihrem gemütlichen Garten oder auf der sonnenreichen Dachterrasse.

Durchdachte Gebäudekonzeption:

- Langlebige Massivbauweise
- Garten, Balkon oder Dachterrasse
- Fußbodenheizung und Energielasse KfW-55
- Außenstellplätze und Fahrradkeller
- Aufzug
- Elektrische Rollläden
- Dreifache Wärmeschutzverglasung
- Durchdachte Grundrisse



Hier geht es zur 360° Tour



Wohnungen.



Wohnung 1:



Eine geräumige 4-Zimmer-Wohnung inklusive großem Garten? In Ihrer Erdgeschoss-Wohnung können Sie auf insgesamt ca. 99 m² und in 4 Zimmern höchsten Wohnkomfort genießen. Es erwarten Sie ein geräumiger Wohn- und Essbereich, von dem Sie direkt in Ihren großen Garten gelangen, sowie lichtdurchflutete moderne Wohnräume, ein Vollbad, ein Gäste-WC und abgesicherte Erdgeschossfenster.

- Großer privater Garten inklusive Terrasse
- 4 Zimmer auf ca. 99 m²
- Moderne, hochwertige Wohnungsausstattung

Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen/Kochen	35,00 m ²
Schlafen	15,00 m ²
Gast	15,00 m ²
Kind	12,30 m ²
Bad	8,90 m ²
WC	2,10 m ²
Flur 1	5,00 m ²
Flur 2	2,70 m ²
Terrasse (Factor 0,25)	3,90 m ²

Gesamtfläche **99,90 m²**

Wohnungen.



Wohnung 5:



Schön, kompakt und smart. Sie entscheiden, ob Sie lieber mit der Treppe oder dem Aufzug komfortabel in das erste Obergeschoss gelangen. Auf ca. 58 m² bietet diese 2-Zimmer-Wohnung die perfekte Wohnoase für Paare oder Singles. Zu ihrer Ausstattung gehören ein Vollbad, eine Abstellkammer sowie ein Balkon oder eine Terrasse. Die Brüstungsfenster verfügen über eine Absturzsicherung.

- Kompakte und smarte Wohnräume
- 2 Zimmer auf ca. 58 m²
- Balkon oder Terrasse

Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen/Kochen	28,00 m ²
Schlafen	14,00 m ²
Bad	5,60 m ²
Flur	6,00 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Terrasse (Factor 0,25)	1,90 m ²

Gesamtfläche **58,00 m²**

Wohnungen.



Wohnung 9:



Luxuriöses Penthouse-Flair im Dachgeschoss: 4 Zimmer, ca. 138 m² und eine Dachterrasse, die zum Träumen einlädt. Die zwei Vollbäder sind mit hochwertigen Marken-Armaturen ausgestattet, der Abstellraum bietet genügend Stauraum und der Wohn- und Essbereich erhellt dank 3-fach verglasten Fenstern den gemeinsamen Alltag.

- Penthouse-Flair im Dachgeschoss
- 4 Zimmer auf ca. 138 m²
- Geräumige Dachterrasse

Wohnflächenberechnung

Wohnen/Essen	52,80 m ²
Schlafen	15,40 m ²
Gast	12,20 m ²
Kind	14,00 m ²
Bad	7,20 m ²
Bad 2	8,60 m ²
Flur 1	5,40 m ²
Flur 2	2,40 m ²
Abstellraum	1,50 m ²
Küche	13,20 m ²
Terrasse (Factor 0,25)	4,50 m ²

Gesamtfläche **137,20 m²**



Pluspunkt Neubau.

Neben ihrer Lage ist die bauliche Qualität einer Immobilie ausschlaggebend für ihre Wertbeständigkeit. Mit dem Kauf einer Neubauwohnung gehen Sie auf Nummer sicher.

Selbstnutzer:innen profitieren von folgenden Neubauvorteilen:

- Moderne Technik sorgt für hohe Energieeffizienz.
- Das nachhaltige Heizsystem ist eine Investition in eine ökologische Zukunft.
- In den ersten Jahren fallen keine Instandhaltungs- und Sanierungskosten an.
- Moderne Ausstattung und gute Raumaufteilung stellen einen hohen Wohnkomfort sicher.
- In der Bauphase können Sie Ausstattungssonderwünsche realisieren.
- Eine Festpreisgarantie befreit Sie von Kostensteigerungsrisiken.

Kapitalanleger:innen entscheiden sich aus diesen Gründen gerne für einen Neubau:

- Aufgrund des hohen Wohnkomforts sind Neubauwohnungen besser vermietbar.
- Niedrige Heizkosten eröffnen Spielräume für eine Erhöhung der Kaltmiete.
- Die Mietpreisbremse findet bei Neubauten keine Anwendung.

Gerne beraten wir Sie ausführlich. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf!

Partner mit Expertise.

Die Projektpartner der Wohnen am See GbR stellen sich vor.

Seit 1994 steht Zaunmüller Massivhaus seinen Kunden beim Hausbau mit Rat und Tat zur Seite. Zu den Kernkompetenzen von Zaunmüller gehören Bauträger-Projekte im Geschossbau, die wir sowohl für private Bauherren als auch für die Öffentliche Hand durchführen.

Je nach Projekt übernehmen wir diese als alleiniger Bauträger oder im Verbund mit unseren Partnern. Auf Wunsch bieten wir auch im Geschossbau von der Beratung, der Grundstückssuche bis hin zur Planung und Erstellung von

Mehrparteienhäusern in Massivbauweise alle Leistungen aus einer Hand. Und das schlüsselfertig und zum Festpreis.

Ebenso persönlich ist auch unser Kundenkontakt. Eine ständige Ansprechbarkeit bis hin zum Geschäftsführer ist bei uns garantiert – wie es sich für gute Partner gehört.

ZAUNMÜLLER
M A S S I V H A U S



Referenzprojekt „Quartett am See“ in Siegburg:



Verkauf durch: KSK-Immobilien

Ob Wohnen oder Gewerbe:
Seit über 20 Jahren bringt die KSK-Immobilien als Immobilienmakler der Kreissparkasse Köln Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Rheinland zusammen und hat sich dabei zum größten Makler im Rheinland mit ca. 180 Mitarbeitern entwickelt. Ständig befinden sich rund 700 Objekte im Immobilienangebot.

Die KSK-Immobilien ist Ihr kompetenter Partner rund um Immobilien, greift auf das leistungsstarke Sparkassen-Netzwerk zurück und wird unterstützt von den Mitarbeitern der Kreissparkasse Köln.

Sprechen Sie uns an!

Ihr Ansprechpartner:

Jannis Klutinius

02241 100-122

neubau@ksk-immobilien.de

ksk-immobilien.de/neubau

Hier geht es
zum Projekt



KSK-Immobilien