



NEUBAU VON DREI REIHENHÄUSERN IN BERGISCH GLADBACH-SCHILDGEN

PROJEKTDDETAILS

- **Objektyp:** Reihenhäuser (2 Endhäuser, 1 Mittelhaus)
- **Bauweise:** Massivbauweise (monolithisches Mauerwerk, 36,5 cm)
- **Standard:** Energieeffizient nach KfW-55
- **Heizung:** Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Dach:** Satteldach mit Dachgaube und VELUX-Dachflächenfenstern
- **Lage:** Leverkusener Straße, 51467 Bergisch Gladbach-Schildgen

FASSADE

Die weiße Putzfassade verleiht den Häusern ein helles, freundliches Erscheinungsbild und sorgt für eine ruhige, einheitliche Optik innerhalb des Ensembles. Ein wesentliches gestalterisches Element bilden die anthrazitfarbenen Konturen und Zierelemente an Fensterrahmen, Attiken und ausgewählten Fassadenbereichen. Diese setzen einen bewussten Kontrast zur weißen Putzoberfläche.

FENSTER

Großzügige Fensterflächen, insbesondere auf der Gartenseite, sorgen für eine helle, lichtdurchflutete Atmosphäre in den Innenräumen. Sie ermöglichen spannende Ausblicke und eine starke Verbindung zum Außenraum. Bodentiefe Fenster im Wohnbereich verstärken den fließenden Übergang zwischen Innen und Außen und schaffen eine hohe Wohnqualität.

GRUNDRISSSE

Die drei Reihenhäuser sind jeweils familiengerecht konzipiert und bieten auf drei Etagen eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung. Der Fokus liegt auf Klarheit, Tageslichtnutzung und einer effizienten Flächengestaltung, um den unterschiedlichen Bedürfnissen moderner Familien gerecht zu werden.



ENERGIESTANDARD & NACHHALTIGKEIT

KFW 55 STANDARD

Die Planung verfolgt einen nachhaltigen, zukunftsgerichteten Ansatz, der sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt. Die drei Wohneinheiten werden im KfW-55-Energiestandard errichtet. Damit unterschreiten sie die Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung deutlich und bieten einen guten Kompromiss zwischen Energieeffizienz und Baukosten.

Zum Einsatz kommen hochwertig gedämmte Gebäudehüllen, eine moderne Wärmepumpentechnologie zur Heiz- und Warmwasserversorgung sowie optional Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung. Damit wird der Energieverbrauch deutlich reduziert und ein nachhaltiger Betrieb über die gesamte Lebensdauer gewährleistet.

OBJEKTPREISE

MITTELHAUS

Das Mittelhaus stellt eine äußerst wirtschaftliche Lösung dar – sowohl in Bezug auf den Anschaffungspreis als auch auf die Betriebskosten. Mit einem Preis von **589.000 €** bietet es ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnfläche, Grundstücksgröße und Kosten.

ENDHÄUSER

Die Endhäuser bieten zum Preis von **639.000 €** zusätzliche Vorteile, insbesondere im Bereich Licht & Nutzung im Innenraum. Durch die offene Giebelseite ergeben sich mehr Fensterflächen und damit ein spürbarer Zugewinn an natürlichem Tageslicht und Raumqualität.



AUSSTATTUNGSHIGHLIGHTS

- **Außenanlagen und Fundament**
 - Grundstücksvorbereitung inkl. Erdarbeiten und Grobplanung
 - Zuwegungen, PKW-Stellplätze und Terrassen geschottert
 - Selbsttragende WU-Bodenplatte (mind. 25 cm) nach statischer Berechnung
- **Bauweise & Dämmung**
 - Monolithisches Mauerwerk (kein WDVS)
 - Außenwände: 36,5 cm dickes Bims- oder Porenbetonmauerwerk
 - Innenwände in tragender und nichttragender Ausführung aus Bims
 - Massive Geschossdecken als Filigranbeton oder Ortbeton
 - Wärmeschutz nach EnEV mit hochwertigen Außenputzsystemen
- **Dach & Fenster**
 - Betondachsteine (Fabr. Braas) mit hochwertigen Formsteinen
 - Anthrazitfarbene, dreifachverglaste Kunststofffenster
 - Elektrische Aluminiumrollläden an allen Wohnraumfenstern
 - Dachgauben mit Schieferverkleidung, VELUX-Dachflächenfenster
- **Innenausbau & Design**
 - Gipsputz in Wohnräumen (Q-II), Kalk-Zementputz in Nassbereichen
 - Hochwertige Aluminium-Haustür (RAL 7016) mit 3-fach Verriegelung
 - Innentüren mit CPL-Beschichtung, Edelstahl-Drückergarnitur
 - Stahl-Holz-Treppe mit Buchenholzstufen
 - Bäder mit moderner Markenausstattung (z.B. Duravit, Grohe)
 - Fliesenarbeiten mit Materialwert bis 40 €/m² (30x60 cm Formate)
- **Sanitär & Elektro**
 - Zentral gesteuerte Warmwasserbereitung über Wärmepumpe
 - Ebenerdige Duschen
 - Gäste-WC im EG, Dusch-/Wannenbad im OG, Vorbereitung für DG-Bad
 - Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
 - Außenwasserhahn im Terrassenbereich
 - Umfangreiche Elektroinstallation inkl. Rolladensteuerung, Antennen- und Telefonanschlüssen, Leerrohr für PV-Anlage
- **Eigenleistungen & Individualisierung**
 - Maler- und Bodenbelagsarbeiten erfolgen durch den Käufer in Eigenleistung – maximale gestalterische Freiheit
 - Zusätzliche Ausstattungen (z.B. Bad im DG, Fliesenvarianten) gegen Aufpreis möglich



LAGE

BERGISCH GLADBACH-SCHILDGEN

Die Leverkusener Straße bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte – sowohl das Zentrum von Bergisch Gladbach als auch Köln und Leverkusen sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Schildgen selbst überzeugt durch eine gute Nahversorgung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien und Restaurants im direkten Umfeld. Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenso fußläufig oder mit dem Rad erreichbar wie vielfältige Freizeitangebote.

Das Grundstück liegt in direkter Straßenlage an der Leverkusener Straße in Bergisch Gladbach-Schildgen und hat eine Gesamtfläche von rund 700 m². Es zeichnet sich durch eine rechteckige Geometrie mit einer klaren, gut nutzbaren Struktur aus und bietet ausreichend Platz für drei hochwertig geplante Reihenhäuser mit privaten Gärten, Stellplätzen und ausreichend Freiraum.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, was sich harmonisch in die geplante Bebauung einfügt. Die Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenze schafft zusätzlich einen natürlichen Sichtschutz und eine angenehme Atmosphäre.