

# Exposé

## Landhaus in Neunkirchen-Seelscheid

### Repräsentatives Landhaus mit Wohlfühl-Atmosphäre



Objekt-Nr. OM-306417

**Landhaus**

Verkauf: **1.500.000 €**

Mobil: 0173 3407612

53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.401,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	340,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie hohe Lebensqualität im Einklang mit sachlicher Funktionalität

Kaufpreis: 1.500.000 Euro vom Privat – keine Maklerprovision

Das 1995 massiv erbaute, ruhig inmitten herrlicher Natur in bevorzugter Wohnlage Seelscheids gelegene Architekten-Haus, erfüllt höchste Wohnansprüche.

Mit einer Wohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup>, einer Deckenhöhe von 2,75 m und 10 Zimmern bietet dieses Objekt viel Platz für die Familie. Aufgrund der sehr individuellen Grundrissplanung ist eine variable Nutzung möglich. So eignen sich 3 Räume auf der unteren Ebene (48m<sup>2</sup>) zur Nutzung als Büroräume.

Im Jahr 2023 wurde das Haus aufwendig renoviert, inklusive hochwertiger Parkettböden und einer modernen Einbauküche.

Zu den Besonderheiten dieses Objektes zählen ein großes offen gestaltetes Treppenhaus, ein gemütliches Kaminzimmer, 2 Balkone, 3 Badezimmer, Schwimmbad mit Sauna, Duschaum und WC sowie dazu gehörigem Außensitzbereich, Fitnessraum, große Kellerräume und eine Waschküche. Außerdem verfügt das Grundstück über ein separates Garagengebäude mit 2 Einstellplätzen und einem Nebenraum für Gartengeräte.

Die Wohnebene geht ebenerdig über auf die große blickgeschützte Süd-Terrasse und lädt zum entspannten Außenleben ein.

Der idyllische, angelegte Garten mit Teich und Bachlauf des ca. 1.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücks bietet einen attraktiven Ausblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet, während das Ortszentrum dennoch gut erreichbar ist.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 340 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1995
- Renoviert 2023
- Kellergeschoss: ca. 170 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 1401 m<sup>2</sup>
- 3 Badezimmer
- Waschkeller
- Anzahl Zimmer: 10
- Moderne Einbauküche
- Kaminzimmer
- Garage Anzahl: 2
- Schwimmbad
- Sauna
- Heizung: Gas
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Angelegter Garten
- Alarmanlage

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Seelscheid, ein Ortsteil der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, liegt 29 km nordöstlich von Bonn und 35 km südöstlich von Köln im Bergischen Land des Rhein-Sieg-Kreises. Die Autobahnen A3, A4 und A59 sind schnell erreichbar. Der ICE-Bahnhof Siegburg, wohin eine direkte Busverbindung führt, sowie der Flughafen Köln/Bonn befinden sich nur ca. 15 km bzw. 21 km entfernt. Die ruhige Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Geschäften, Kindergärten und sämtlichen Schulformen machen Neunkirchen-Seelscheid zu einem sehr attraktiven Wohnort.

**Infrastruktur:**

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

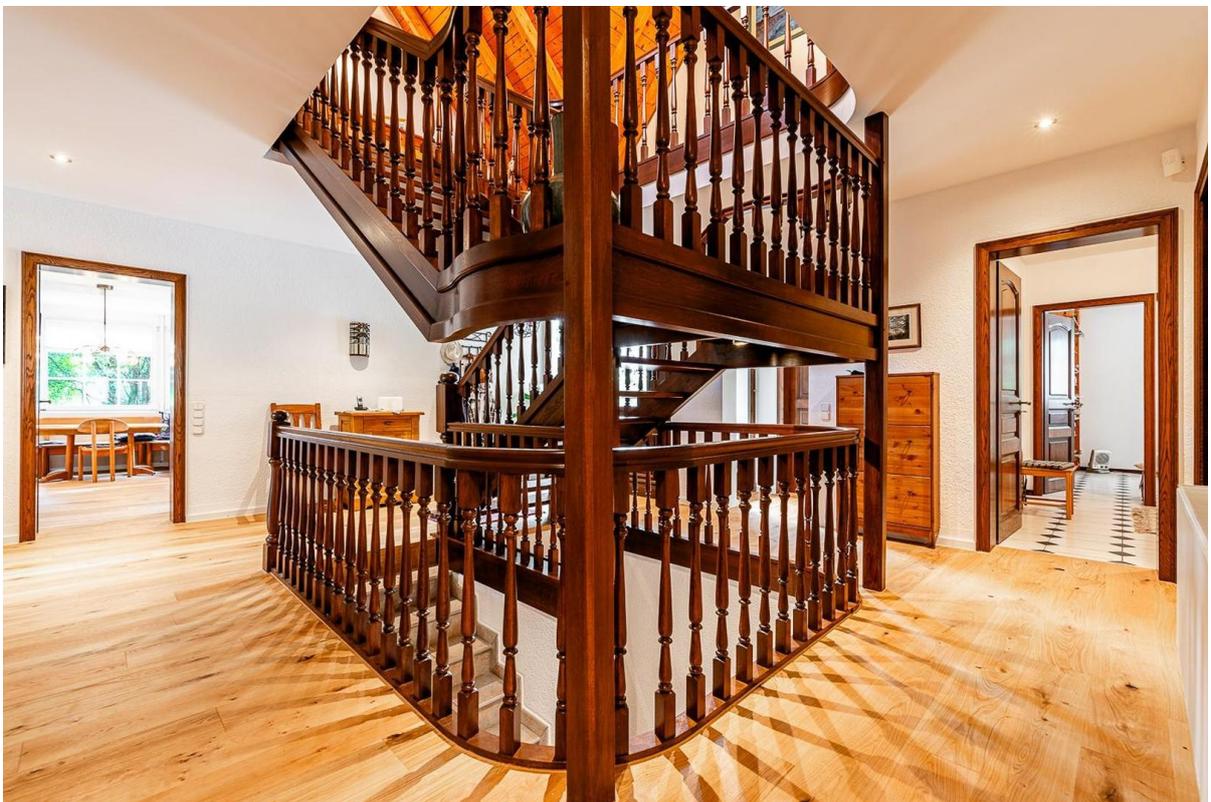
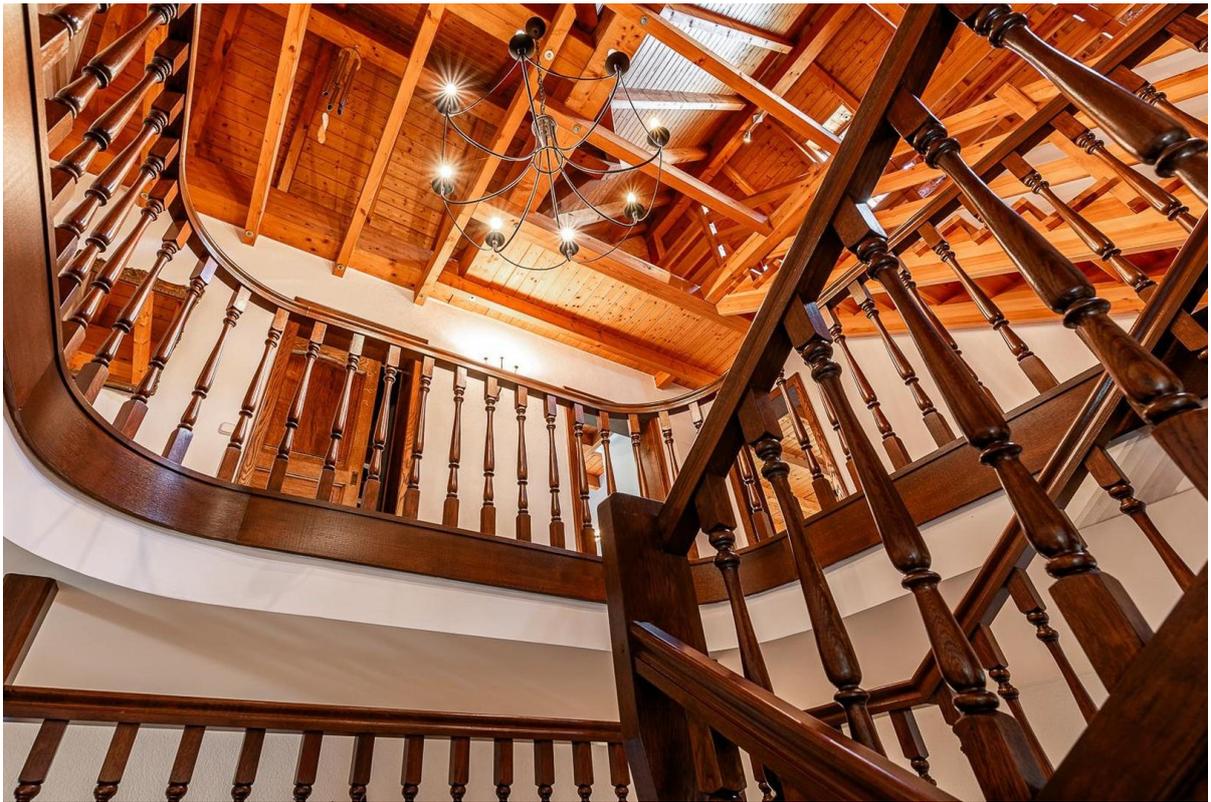
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

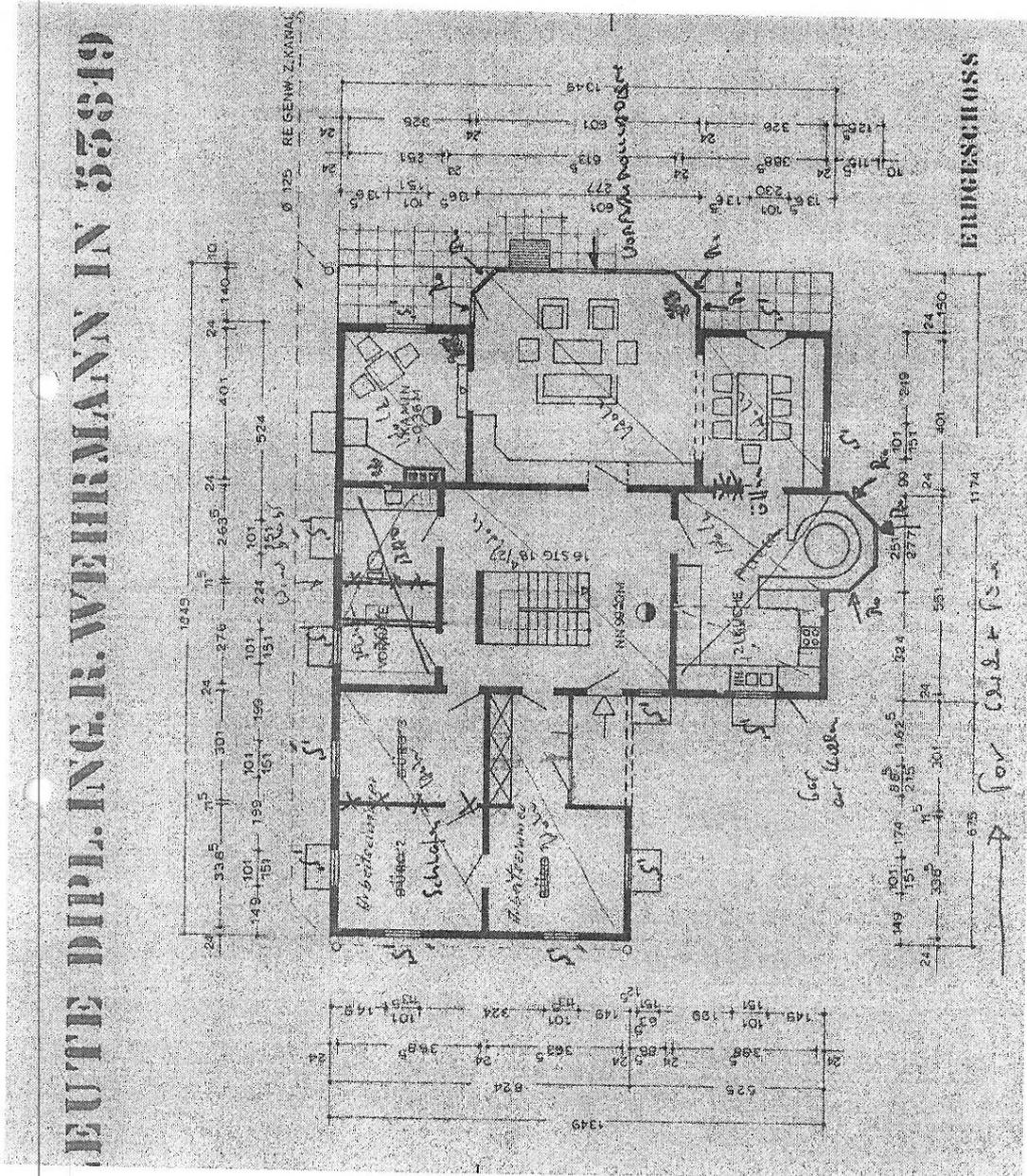


# Exposé - Galerie

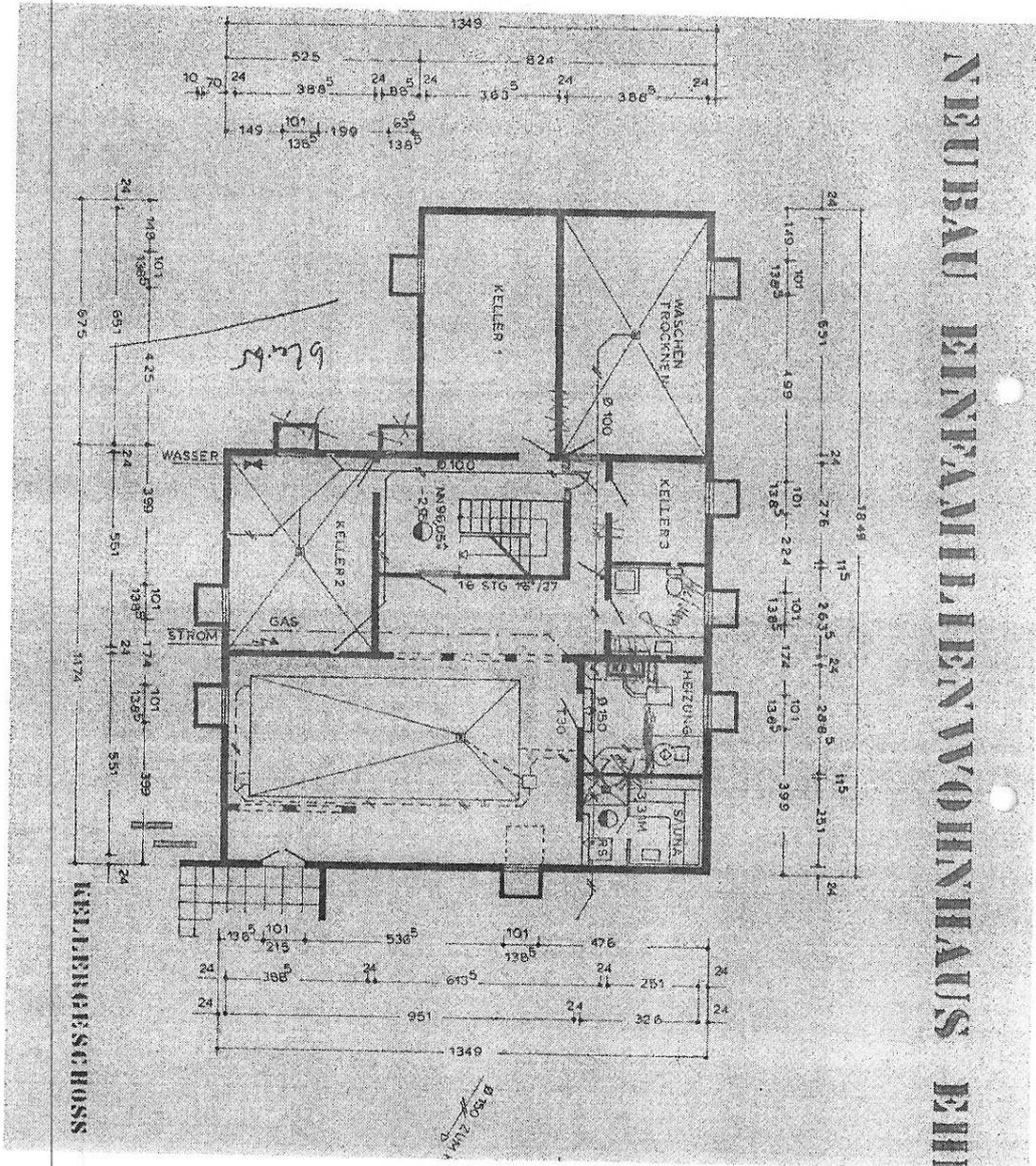




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

