

# Exposé

## Maisonette in Neunkirchen-Seelscheid

### Große 4 Zimmer Neubau Wohnung KFW 40 in Neunkirchen-Seelscheid



Objekt-Nr. **OM-312772**

**Maisonette**

Verkauf: **465.000 €**

Niederhorbacher Str. 47  
53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,98 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bautenstand aktuell : Außenputzarbeiten ( Grundputz ist bereits erfolgt)

Neubau von zwei Doppelhaushälften mit je 2 Wohneinheiten in Niederhorbach-Neunkirchen-Seelscheid.

In Niederhorbach, ein Ortsteil von Neunkirchen-Seelscheid entstehen zwei in massiver

Bauweise erstellten Doppelhaushälften im Energieeffizienzhaus Standard KFW 40 . Jede der beiden Doppelhaushälften besteht aus zwei Wohneinheiten.

Jede Haushälfte bietet ca. 192m<sup>2</sup> Wohnfläche auf insgesamt drei Ebenen.

In die im Erdgeschoss und Dachgeschoss gelegene Wohnung ( № 2 ) gelangen Sie über ihre eigenen Haupteingang. Über den Flur gelangen Sie in das Gäste-WC, zwei Abstellräume und in den Wohnen-Kochen-Essen Bereich. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den großzügigen Balkon Im Dachgeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und das Haupt-Badezimmer.

Am Grundstück ist durch kürzlich erfolgtem Breitbandausbau nun eine

Internetgeschwindigkeit von bis 250 Mbit/s im Download und 40Mbit/s im Upload verfügbar!

## Ausstattung

Was ist drin fürs Geld?

Folgende Leistungen sind im Angebotspreis enthalten:

- bereits erteilte Baugenehmigung , Statik, Wärmeschutz.
- massive Bauweise
- Energieeffizienzhaus nach KFW 40 Standard
- Fußbodenheizung über Luft/Wasserwärmepumpe
- kompletter Rohbau
- komplettes Dach mit Eindeckung und Dämmung
- 3-fach verglaste Fenster von Schüco
- elektrische Rollläden
- Außen- und Innenputz mit Fensterbänken ( innen und außen)
- komplett betriebsfertige Elektroinstallation ( inkl. Steckdosenabdeckungen etc.)
- Photovoltaik Anlage auf dem Dach
- komplett betriebsfertige Heizungsanlage ( Luft-Wasser-Wärmepumpe )
- fertige Rohinstallation Frisch-und Abwasser ( inkl. Unterputzbausatz von hansgrohe iBox Universal)
- Trockenbau ( Dachgeschoss) , Abdeckung mit Gipskartonplatten
- komplette Estricharbeiten samt Dämmung
- Anschluss Schmutz- und Regenwasser
- komplette Außenanlage
- Provisionsfrei

Was muss vom Käufer noch gemacht werden?

Folgende Leistungen sind nicht im Angebotspreis enthalten:

- Oberböden (Parkett o.Ä.)
- Fliesen und Fliesenarbeiten inkl. Trockenbau Bad
- Malerarbeiten
- Sanitärausstattung
- Innentüren

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Sonstiges

- Provisionsfrei !

## Lage

Das Objekt entsteht im Ortsteil Niederhorbach in Neunkirchen-Seelscheid.

Niederhorbach liegt vom Ortszentrum Neunkirchen ca. 5km entfernt. In Neunkirchen finden Sie alle Dinge des täglichen Bedarfes, Lebensmittelgeschäft, Schulen, Ärzte, Apotheke, Tankstelle, Gaststätten etc..

Die Anbindungen mit PKW:

Zur Autobahn A3 in ca. 15 km/ ca. 16 min

Zur Autobahn A4 in ca. 22 km/ 28 min

Zur Autobahn A560 in ca. 10 km/ ca. 14 min

Zum Flughafen: Köln/Bonn ca. 26km / ca. 30min

Lohmar-Zentrum: ca. 16 km / ca. 21 min

Köln-Zentrum: ca. 38km / ca. 46 min

Bonn-Zentrum: ca. 33 km / ca. 44 min

Mit ÖPNV

Nächste Bushaltstelle ( Ingersau ) in 1,8km mit direkt Anbindung nach Hennef BF

Über Hennef Bahnhof Anbindung an S-Bahn und RE-Bahn

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

# Exposé - Galerie



Abbildung zeigt ggf. Änderungen bleiben

Haus Ansicht hinten re



W2\_EG\_Haus A

Kochen/Eszen/Wohnen	39,40 m <sup>2</sup>
Technik	6,85 m <sup>2</sup>
HWZ	8,45 m <sup>2</sup>
Flur	10,95 m <sup>2</sup>
WC	2,3 m <sup>2</sup>
HWZ	2,65 m <sup>2</sup>
Balkon	20,50 m <sup>2</sup>

W2 Grundriss EG



W2\_OG\_Haus A

Schlafen	23,60 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,25 m <sup>2</sup>
Flur	4,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>

W2 Grundriss DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Abstellraum unter Treppe



Treppe

# Exposé - Galerie



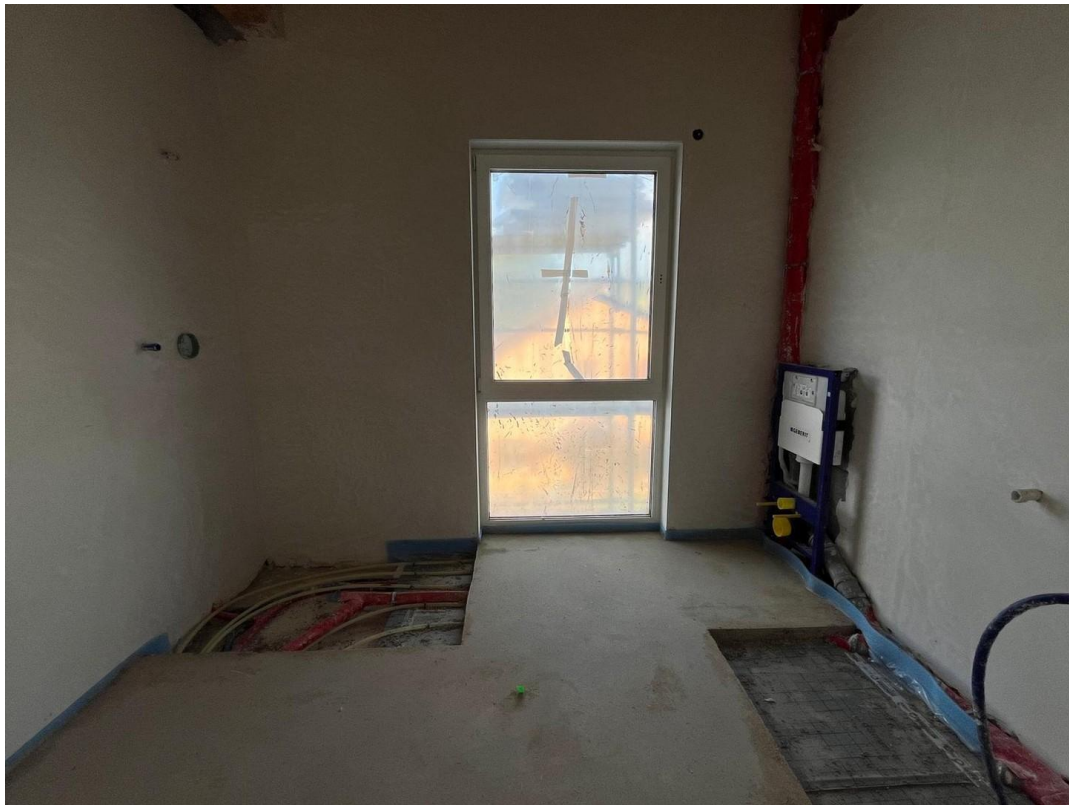
Flur oben



Badezimmer Bild 1



# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 2

# Exposé - Grundrisse



W2, EG, Haus A

Kochen/Essen/Wohnen	39,40 m <sup>2</sup>
Technik	6,85 m <sup>2</sup>
HWR	8,45 m <sup>2</sup>
Flur	10,95 m <sup>2</sup>
WC	2,3 m <sup>2</sup>
HWR	2,65 m <sup>2</sup>
Balkon	20,50 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



W2, OG, Haus A

Schlafen	23,60 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,00 m <sup>2</sup>
Kind 2	13,25 m <sup>2</sup>
Flur	4,30 m <sup>2</sup>
Bad	8,70 m <sup>2</sup>