

# Exposé

## Wohnung in Neunkirchen-Seelscheid

**Jetzt AfA von 5% sichern! Exklusive Neubauwohnung im Zentrum von Seelscheid - Altersgerecht**



Objekt-Nr. OM-325012

### Wohnung

Verkauf: **477.000 €**

53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                       |              |                 |
|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Zimmer        | 3,00                  | Schlafzimmer | 2               |
| Wohnfläche    | 108,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1               |
| Energieträger | Strom                 | Etage        | 1. OG           |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung     | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Zustand       | Erstbezug             |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine lichtdurchflutete Obergeschosswohnung im Zentrum von Seelscheid, die ideal für Käufer ist, die hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz zu schätzen wissen oder eine zukunftssichere Kapitalanlage suchen. Diese Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Außerdem ist die Wohnung bequem per Fahrstuhl erreichbar.

Der großzügige, offene Wohn- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein modernes, einladendes Ambiente. Die zwei gut geschnittenen Schlafzimmer bieten ausreichend Platz - sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsraum. Das elegante Badezimmer verfügt neben der Badewanne über eine große, ebenerdige Dusche und bietet durch seine moderne Ausstattung ein hohes Maß an Komfort.

Der praktische Abstellraum, das Gäste-WC und ein einladender Flurbereich runden das Raumangebot der Wohnung ab. Der Balkon lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen und bietet einen idealen Rückzugsort zum Entspannen. Ein zugehöriger Abstellraum im Keller bietet zusätzlichen Stauraum, zum Beispiel für Fahrräder oder Werkzeuge.

Im Sommer 2025 wird diese Exklusive Eigentumswohnung bezugsfertig sein. Sichern Sie sich jetzt 5% AfA und vereinbaren Sie mit uns einen Besichtigungstermin für Ihren Wohntraum im hochwertigen Neubau mit beeindruckendem Ausblick!

## Ausstattung

Hier einige Ausstattungsmerkmale zu der Wohnung:

- Balkon mit wunderschönem Ausblick in die Natur
- ansprechend gestalteter Grundriss
- gehobene Ausstattung
- Altersgerecht und barrierefrei
- Fußbodenheizung
- Heizen über Luftwärmepumpe
- eigener PKW-Stellplatz
- Fenster mit stabilem 5-Kammerprofil und 3fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden
- Bodenbeläge wahlweise mit hochwertigem Eichenparkett oder Designervinyl
- Neubau, Erstbezug Sommer 2025
- Aufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss
- modernes Badezimmer mit bodengleich gefliester Dusche und Badewanne
- hochwertige Duschesysteme, Armaturen, Waschtische und Accessoires von Markenherstellern
- Netzwerkanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Abstellraum in der Wohnung und ein WC für Ihre Gäste
- abschließbarer eigener Kellerraum
- Video-Gegensprechanlage
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in der Wohnung
- attraktiv gestaltete und beleuchtete Frei- und Gemeinschaftsflächen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

So idyllisch wohnen Sie in einem Dorf – und gleichzeitig alle Vorteile genießen, die das Leben in einer Stadt bietet. Wäre das Ihr Traum? In Seelscheid können Sie sich diesen erfüllen.

Seelscheid ist ohne Zweifel eine der schönsten Wohngegenden im Rhein-Sieg-Kreis. Von diesem Neubau aus haben Sie einen eindrucksvollen Ausblick über die Felder und Wälder von Seelscheid. Innerhalb weniger Minuten ist der Ortskern fußläufig zu erreichen. Hier finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Bäcker, verschiedene Supermärkte und einen Elektrofachhandel. Auch Arztpraxen, Apotheken und andere Gesundheitseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Für das leibliche Wohl versorgen Sie zahlreiche Cafés und Restaurants.

Die umliegende Natur bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung von Spaziergängen bis hin zu verschiedenen Outdoor- und Sportaktivitäten.

Einige gut bestückte Bibliotheken, zwei Kleinkunsth Bühnen und zwei Galerien, eine Kunst- und Musikschule sowie eine Malschule akzentuieren das breite Spektrum künstlerischen Lebens in der Gemeinde.

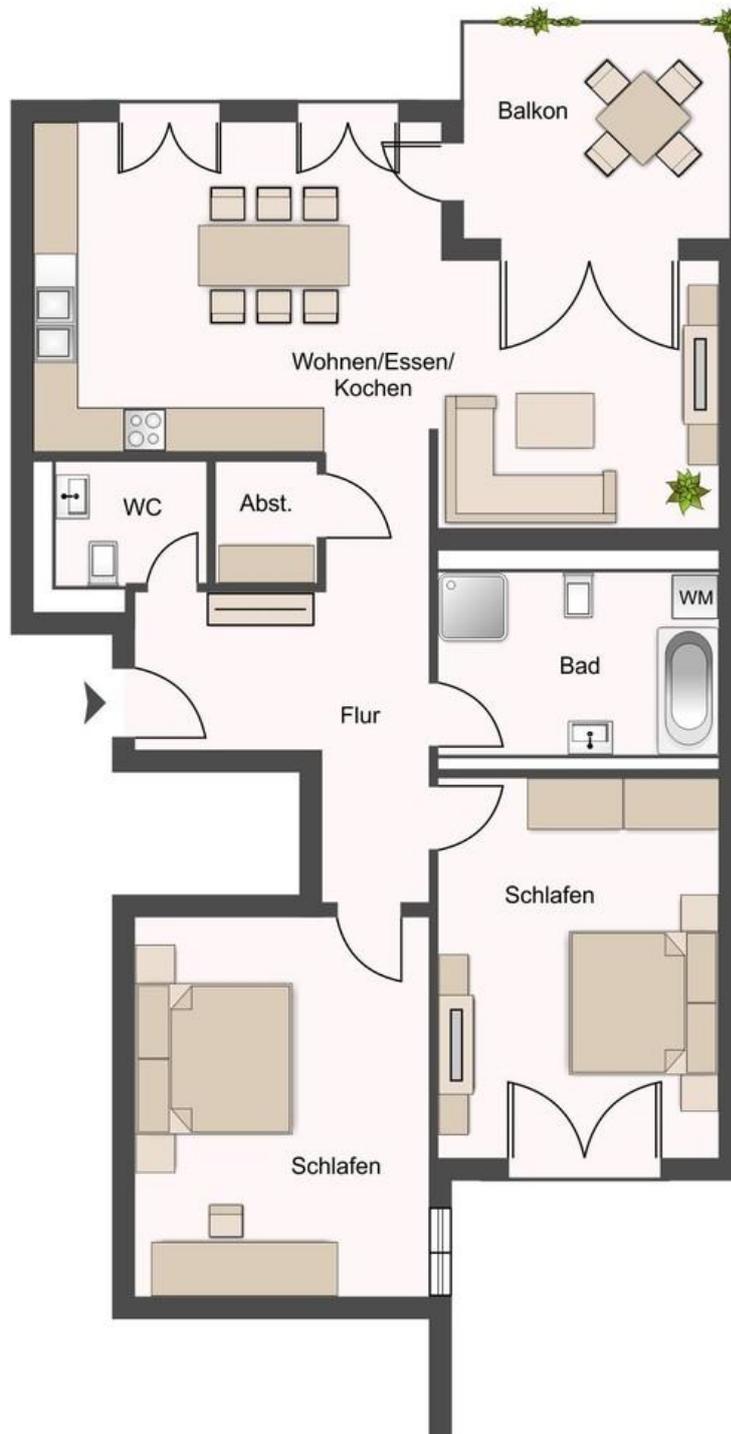
Zum ICE-Bahnhof Siegburg sind es über die B56 nur 15 km. Wenn Sie auf das Auto verzichten wollen, bringt Sie der Bus, der an der nahegelegenen Haltestelle hält, ans Ziel. Mit einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten erreichen Sie die Städte Köln und Bonn sowie den Flughafen Köln/Bonn.

Das Wegenetz in den umliegenden Wäldern lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein. Zahlreiche Hütten bieten Wetterschutz und laden zu einer Rast ein. Für Naturfreunde ist das nicht ferne großflächig unter Naturschutz gestellte Naafbachtal besonders reizvoll.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse



Grundriss