

# Exposé

**Terrassenwohnung in Neunkirchen-Seelscheid**

**Schlüsselfertig! Schöne 3 Zimmer Wohnung Neubau  
Wohnung KFW 40 in Neunkirchen-Seelscheid**



Objekt-Nr. OM-312759

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **273.900 €**

Telefon: 0157 85090086

Mobil: 0157 85090086

53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,43 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Keller
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aktueller Bautenstand: Außenputzarbeiten fertig

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 Untergeschoss gelegene Wohnung ( № 1 ) gelangen Sie über ihre eigene Terrasse

.In die Wohnung № 1 treten Sie über den Haupteingang in den Wohnen/Kochen/Essen Bereich ein. Über den Flur gelangen Sie in das Hauptbad, sowie in das Schlafzimmer. Über das Schlafzimmer gelangen Sie in die Ankleide und in den Abstellraum.

Am Grundstück ist durch einen 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
- Oberböden (Parkett o.Ä.)
- Fliesen und Fliesenarbeiten inkl. Trockenbau Bad

- Sanitärausstattung
- Anschluss Schmutz- und Regenwasser
- komplette Außenanlage
- Provisionsfrei

Was muss vom Käufer noch gemacht werden?

Folgende Leistungen sind nicht im Angebotspreis enthalten:

- Malerarbeiten
- Innentüren

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **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



seitliche Fronansicht



# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon Bild 1



seitliche Rückansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



W1, Haus A

Kochen/Essen/Wohnen	42,85 m <sup>2</sup>
Bad	6,70 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,25 m <sup>2</sup>
Ankleide	7,40 m <sup>2</sup>
ASR	4,75 m <sup>2</sup>
Terrasse	13,90 m <sup>2</sup>