

# Exposé

## Maisonette in Neunkirchen-Seelscheid

### Schlüsselfertig!! Schöne 4 Zimmer Neubau Wohnung KFW 40 in Neunkirchen-Seelscheid



Objekt-Nr. OM-312772

#### Maisonette

Verkauf: **480.000 €**

Telefon: 0157 85090086  
Mobil: 0157 85090086

53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	139,98 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bautenstand aktuell :

Die Wohnung wird gerade Tapeziert und gestrichen.

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
- Oberböden (Parkett o.Ä.)

- Fliesen und Fliesenarbeiten inkl. Trockenbau Bad
- Sanitärausstattung
- Oberböden (Parkett o.Ä.)
- Fliesen und Fliesenarbeiten inkl. Trockenbau Bad
- Sanitärausstattung
- Anschluss Schmutz- und Regenwasser
- komplette Außenanlage
- tapezieren und gestrichene Wände
- Provisionsfrei

Was muss vom Käufer noch gemacht werden?

Folgende Leistungen sind nicht im Angebotspreis enthalten:

- Innentüren

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## 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 Bedarfs, 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



Balkon Blick 2



# Exposé - Galerie

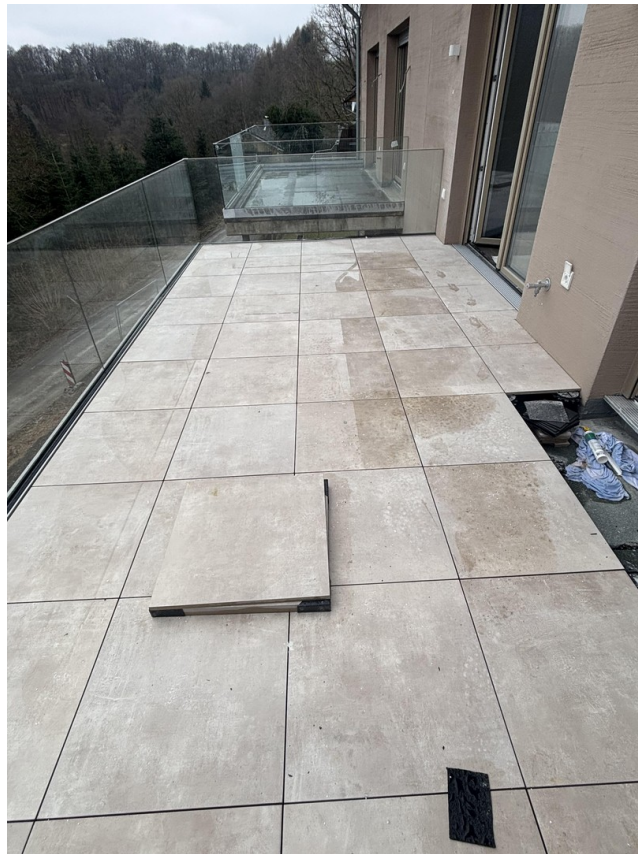


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



Ausblick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Zugang zum Balkon



Balkon Blick 1



# Exposé - Galerie



Balkon Blick 3



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Wohnzimmer Balkon Bild 1



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Balkon Bild 2



Abstellraum



Abstellraum unter Treppe

# Exposé - Galerie



Treppe von EG zu DG



Badezimmer Bild 1



# Exposé - Galerie



Badezimmer Bild 2



Decke DG



# Exposé - Galerie



Zimmer 1 DG



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>

W2 Grundriss EG

# Exposé - Galerie



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 - Grundrisse

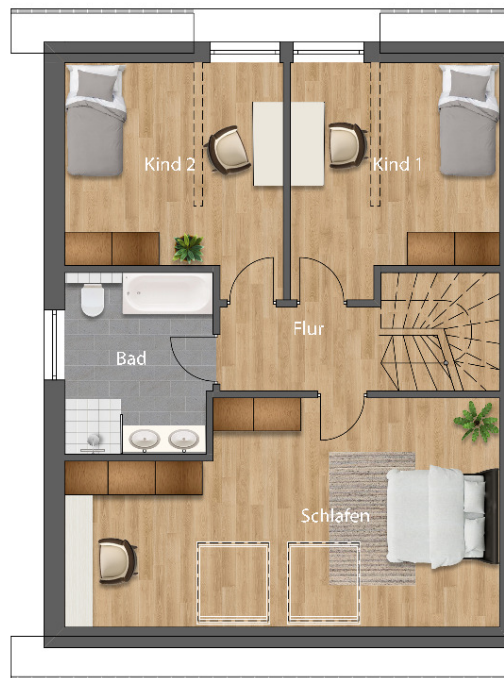


W2, EG, Haus A

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>