

# Exposé

**Erdgeschoßwohnung in Neunkirchen-Seelscheid**

**Ideale Erdgeschoss mit großem Garten in Seelscheid \* 3-Zimmer und barrierefrei**



**Objekt-Nr. OM-411777**

**Erdgeschoßwohnung**

Vermietung: **1.550 € + NK**

53819 Neunkirchen-Seelscheid  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese barrierefreie Dreizimmer-Wohnung im Erdgeschoss befindet sich in einer beliebten und familienfreundlichen Wohngegend im malerischen Seelscheid. Ab dem 01.01.2026 steht dieser attraktive Wohnraum für Sie zur Verfügung – ideal zum Wohlfühlen und Verweilen. Hier genießen Sie naturnahe, nachhaltige und zukunftsorientierte Wohnkultur.

Über die einladende Diele gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer sowie das helle Gästezimmer, die beide viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das hochwertige Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche und einer großzügigen Badewanne – perfekt für entspannende Momente nach einem langen Tag. In der gesamten Wohnung sorgt die Fußbodenheizung für warme Füße und ein angenehmes Raumklima. Der edle Massivholz Eiche Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen unterstreicht den stilvollen Charakter der Immobilie.

Ein weiteres Highlight dieses einzigartigen Angebots ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet Ihnen die ideale Gelegenheit, ihn nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie auf die große Terrasse, die mit ihrem wunderschönen Ausblick in die Natur zum Entspannen und Genießen einlädt. Angrenzend zur Terrasse finden Sie einen schönen Garten, der eine wahre Oase der Ruhe und Erholung darstellt.

Zusätzlichen Komfort bieten die elektrischen Verschattungen sowie der praktische Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Ein Gäste-WC, eine moderne Video-Gegensprechanlage sowie zwei hauseigene PKW-Stellplätze direkt vor der Tür runden dieses exklusive Angebot ab.

Lassen Sie sich von diesem gemütlichen Luxus überzeugen! Diese attraktive Wohnung mit Wohlfühlflair in ruhiger Naturlage ist der perfekte Ort für Ihre Familie und Ihr neues Zuhause. Zögern Sie nicht und entdecken Sie die Vorteile dieser besonderen Immobilie!

## Ausstattung

- große Terrasse mit wunderschönem Garten
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- energiesparendes KfW Haus
- Heizen über Wärmepumpe
- zwei eigene Stellplätze (Mietpreis: je 50 €)
- dreifachverglaste Fenster mit elektr. Verschattungen
- Massivholz Eiche Parkettboden
- Badewanne und bodentiefe Dusche
- Gäste-WC
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- der Mietpreis von 1550 € ist inkl. der Heizkosten
- Nebenkostenvorauszahlung nur 180 €
- Video-Gegensprechanlage
- großes Gartenhaus
- Glasfaser Internetanschluss

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die angebotene Wohnung liegt in einer wunderschönen, naturangrenzenden Lage im Ortsteil Stein von Seelscheid und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Ruhe und urbanem Leben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Dazu gehören unter anderem Bäcker, Apotheken, Cafés, Banken sowie verschiedene Supermärkte, die bequem in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Für Ihre Gesundheitsversorgung stehen Arztpraxen und zahlreiche Restaurants ebenfalls in der Nachbarschaft zur Verfügung. Die umliegende Natur lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – sei es beim gemütlichen Spaziergang, beim Radfahren oder bei verschiedenen Outdoor- und Sportarten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die nahegelegene Bundesstraße 56 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Siegburg und Bonn. Zudem erreichen Sie den Flughafen Köln/Bonn in etwa 30 Minuten, was die Lage besonders attraktiv macht, sowohl für Pendler als auch für Reisende.

Familien profitieren von einem umfangreichen Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen: Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich direkt in Seelscheid. Weiterführende Schulen sind in den benachbarten Orten Neunkirchen, Much oder Siegburg leicht zu erreichen.

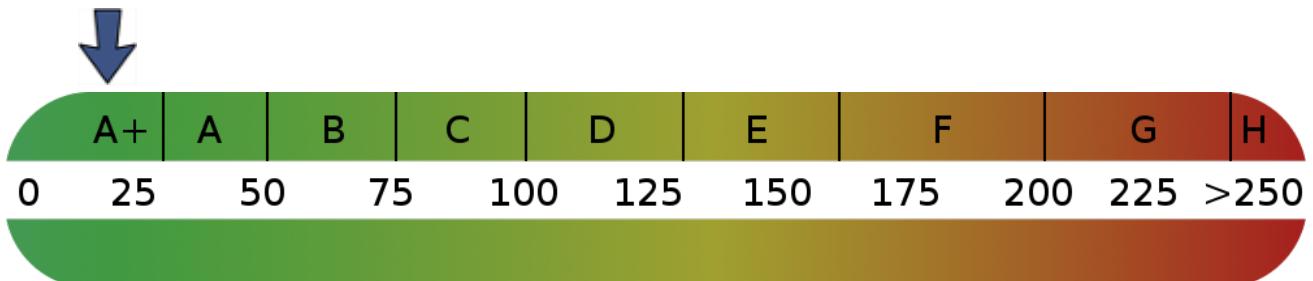
Diese Wohnung ist somit nicht nur ein idealer Rückzugsort in der Natur, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Lebensqualität und Infrastruktur für alle Altersgruppen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Wohnen mit Austritt



offene Küche



Badezimmer mit Badewanne

# Exposé - Galerie



boden tiefe Dusche

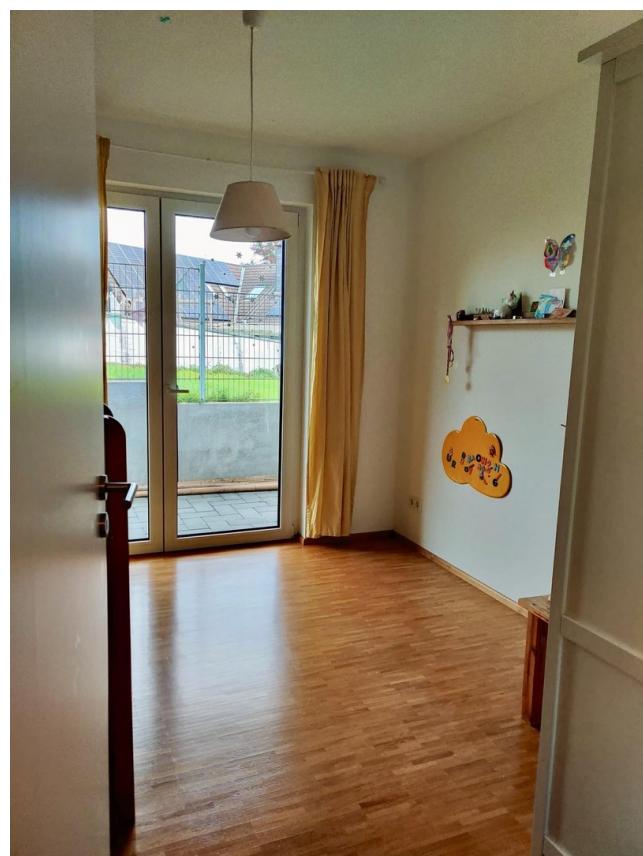


geräumige Diele

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Zweites Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Großes Wohnzimmer



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohnen in der Natur



Haus von oben

# Exposé - Grundrisse

