

Exposé

Einfamilienhaus in Neunkirchen-Seelscheid Familienfreundliches Landhaus – von privat



Objekt-Nr. **OM-463500**

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
M. Lehmann

53819 Neunkirchen-Seelscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	829,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	195,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das familienfreundliche Haus im Landhausstil wurde 1979 errichtet und 1993/ 1994 umfassend und hochwertig für den Eigenbedarf modernisiert. Mit einer Wohnfläche von knapp 200 m² ist ausreichend Platz für eine Familie oder 2 Generationen vorhanden.

Das Gebäude ist zu 80% unterkellert. Der Energiebedarfsausweis (Stand Februar 2026) weist einen Endenergieverbrauch von 187,19 kWh/(m²a) aus und stuft das Haus in Energieverbrauchsklasse F ein.

Das nahezu rechteckige Grundstück ist gut geschnitten und mit 826 m² im Verhältnis Freiraum zu Gartenarbeit gerade richtig bemessen.

Zwei jeweils ca. 20 m² große Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer (10 m²) sowie ein geräumiges, hell gefliestes Badezimmer finden Sie im oberen Teil des Gebäudes. In den Schrägen der Kinderzimmer und des Schlafzimmers sind praktische Schränke eingebaut.

Das Kellergeschoss umfasst einem ca. 30 m² großen Spiel- oder Partyraum (mit Lärchen-Parkett und eigenem Eingang), ein gefliestes Bad mit Waschküche, einen Vorratsraum mit massiven Holz-Regalen und einen Heizungsraum.

Das Erdgeschoss (wie auch wesentliche Teile des Obergeschosses und des Souterrains) ist mit HARO-Lärchen-Parkett (Hersteller aus Rosenheim) ausgelegt. Die große und gemütliche Design-Küche mit Marmor-Platten festigt den hochwertigen Eindruck und lädt zum Bleiben ein. Von hier aus kommen Sie auch direkt auf die Terrasse im vorderen, westlichen Teil des Gartens; zum gemütlichen Ausklang trägt die warme Abendsonne bei.

Das mit bodentiefen Fensterelementen ausgestattete, ca. 50 m² große Wohnzimmer ist Licht durchflutet. Von hier aus haben Sie Zugang sowohl zur vorderen wie auch zur hinteren gemütlichen, überdachten Terrasse.

Ein weiteres ca. 11 m² großes Zimmer mit Blick in den Ost-Garten eignet sich hervorragend zur Nutzung als Büro.

Der Souterrain-Keller umfasst knapp 60 m² und verfügt über einen separaten Außeneingang. Hier kann mit geringen Änderungen eine Einliegerwohnung entstehen.

Ausstattung

Alles was wie Holz aussieht ist auch echtes Holz.

Das Erdgeschoss (wie auch wesentliche Teile des Obergeschosses und des Souterrains) ist mit massivem Lärchen-Parkett (HARO, Hersteller aus Rosenheim) ausgelegt.

Alles was wie Holz aussieht ist auch echtes Holz.

Öl-Zentralheizung aus 2000 und hat bisher immer alle Werte erfüllt. Die Heizölkosten hängen natürlich direkt von Ihren Heizgewohnheiten und vom Ölpreis ab; seit die Mieter einen Holzofen im Wohnzimmer haben, ist der Ölverbrauch drastisch gesunken.

Eine hochwertige Zentral-Schließanlage sorgt für Sicherheit.

Eine überlange Garage und mindestens zwei PKW-Aussenstellplätze auf dem Grundstück.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist ein voll-verklinkertes OBY Fertighaus aus Dänemark mit massiven Kalksandstein-Mauern im Innenraum. Der naturnahe Garten bietet genügend Platz für

Schaukel oder Sandkasten, Hängematte, Grillplatz, Teich oder Blumenbeete und ist durch eine hohe Hecke an die angrenzenden Felder sightgeschützt.

Die Bilder stammen – aus datenschutzrechtlichen Gründen - von den Vormietern.

Weitere Bilder können nachgereicht werden.

Der regelmäßige Schulbusverkehr von und nach Nackhausen bietet eine gute Grundlage zur Nutzung des Bildungsangebotes; in Neunkirchen und Seelscheid gibt es alle Schulformen von der Grundschule bis zum Gymnasium oder Berufskolleg.

Dort finden Sie auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten und diverse Filialen großer Lebensmittelmarkt- bzw. vieler Discounter-Ketten.

Es bestehen gute Verkehrsverbindungen. In nur ca. 10-15 Minuten lassen sich die Bundesautobahnen A3 (Köln-Frankfurt), A4 (Aachen-Olpe) und A560 (Bonn-Hennef) erreichen. Mehrere Bundesstraßen führen durch das Gemeindegebiet: die B 56 (Bonn-Gummersbach), die B 507 (Lohmar-Neunkirchen) und die B 478 (Hennef-Waldbröl). Die Nachbar-Städte bzw. Gemeinden Siegburg, Lohmar, Overath, Much, Ruppichteroth und Hennef sind über gut ausgebaute Straßen direkt erreichbar.

Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Siegburg (ICE-Bahnhof auf der Strecke Köln-Frankfurt) sowie in Hennef. Von beiden Städten führen direkte Busverbindungen nach Neunkirchen-Seelscheid.

Der Flughafen Köln-Bonn liegt nur ca. 30 Minuten Fahrzeit von Neunkirchen-Seelscheid entfernt.

Vor einer Hausbesichtigung wird eine allgemeine Finanzierungsbestätigung der Bank erwartet.

Vor einem Notartermin werden entsprechende vertrauensbildende Maßnahmen (u.a. Finanzierungszusage) erwartet.

Verkauf von Privat, ohne Makler. Keine Gewährleistung oder Rücknahme.

Irrtum vorbehalten.

Bitte nur emails.

Lage

Das Haus liegt in schöner und ruhiger, ländlicher Ortsrandlage von Nackhausen, etwa 3 km von Seelscheid entfernt, in den naturnahen Lagen an den Ausläufen des Bergischen Landes. Diese Wohnlage bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung in freier Natur. Die nahe gelegene Wahnbachtalsperre ist ein Garant für weiches und gutes Trinkwasser.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,19 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Strassenseite-2

Exposé - Galerie



Einfahrt



Gartenseite aus der Ferne

Exposé - Galerie



Gartenseite hinten - 1



Gartenseite hinten - 2

Exposé - Galerie



Eingang



Diele - 1

Exposé - Galerie



Diele -2



Küche -1

Exposé - Galerie



Küche -2



Küche -3

Exposé - Galerie



Küchenfenster



Terrasse vorn (Westen)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer -1



Wohnzimmer -2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer -3



Büro -1

Exposé - Galerie



Büro -



Terrasse hinten (Osten) -1

Exposé - Galerie



Terrasse hinten (Osten) -



Treppe zum DG

Exposé - Galerie



DG Zimmer Rechts -1



DG Zimmer Rechts -2

Exposé - Galerie



DG Zimmer Rechts -3



DG Zimmer Links

Exposé - Galerie



DG - Blick vom WC



DG Bad -1

Exposé - Galerie



DG Bad -2



DG Bad -3

Exposé - Galerie



DG Bad -4



UG Hobbyraum -1

Exposé - Galerie



UG Hobbyraum -2



UG Hobbyraum -3

Exposé - Galerie



UG Bad -1



UG Bad -2

Exposé - Galerie



Garten hinten -1



Garten hinten -2

Exposé - Galerie



Garten hinten -3



Garten hinten -4

Exposé - Galerie



Gewächshaus -1



Gewächshaus -2

Exposé - Galerie



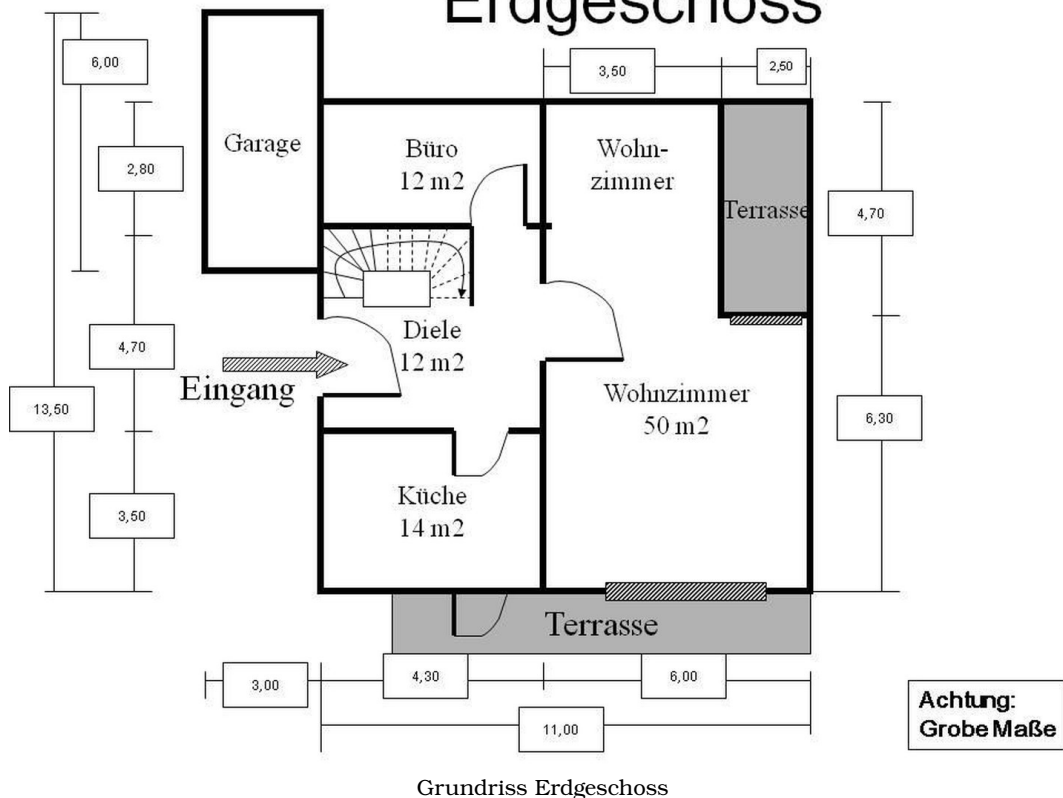
Garten vorne -1



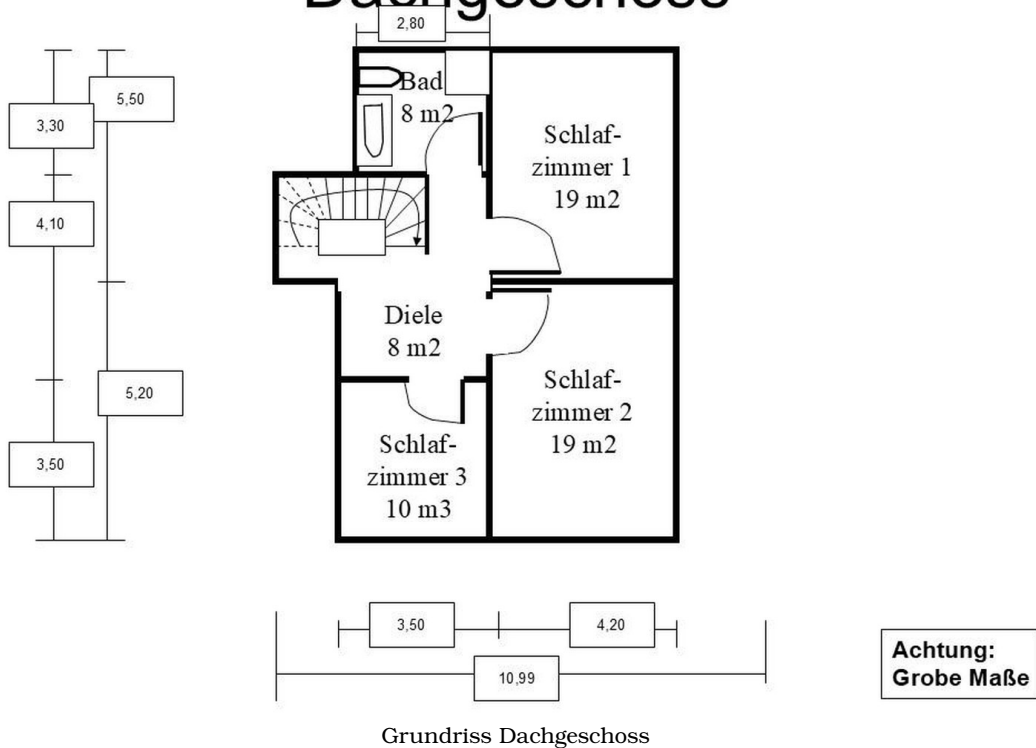
Garten vorne -2

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

