

Neunkirchen-Seelscheid

# Im Einklang mit der Natur! Charmantes Landhaus mit Hobbyreitplatz und Stallungen in ruhiger Lage

Objektnummer: 23024004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 3.140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Auf einen Blick

Objektnummer	23024004	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 234 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Nutzfläche	ca. 38 m <sup>2</sup>
Zimmer	7	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	3		
Baujahr	1954		
Stellplatz	4 x Freiplatz		

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	509.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.07.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie





Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

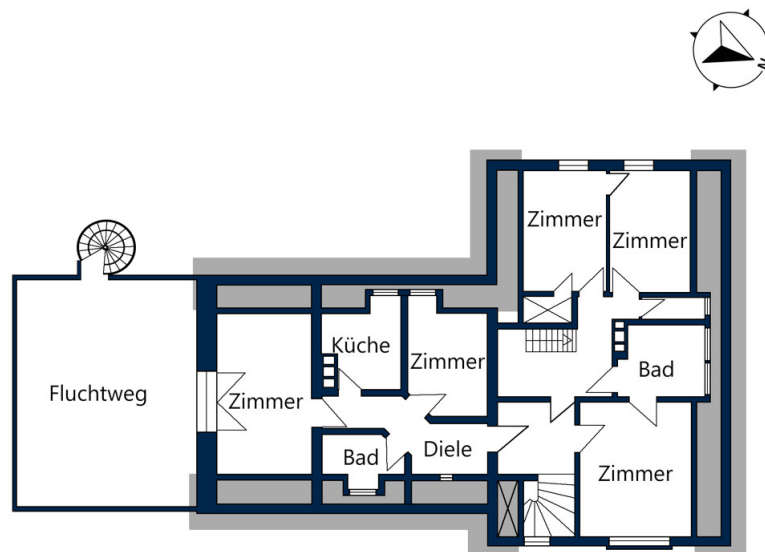
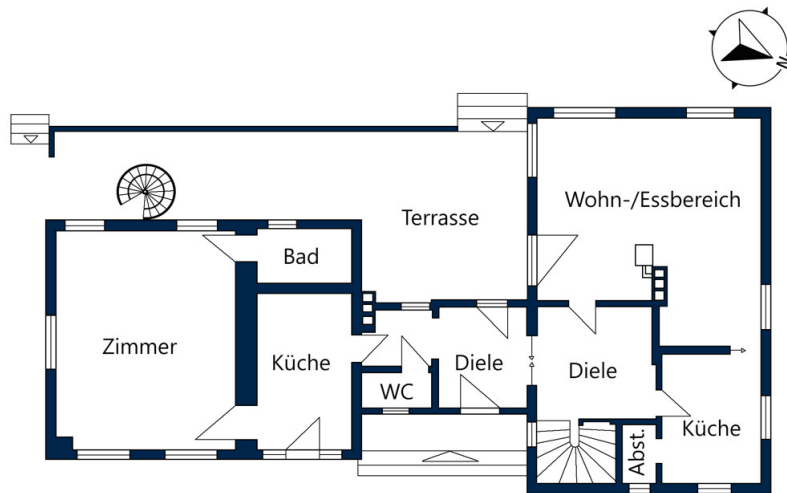
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

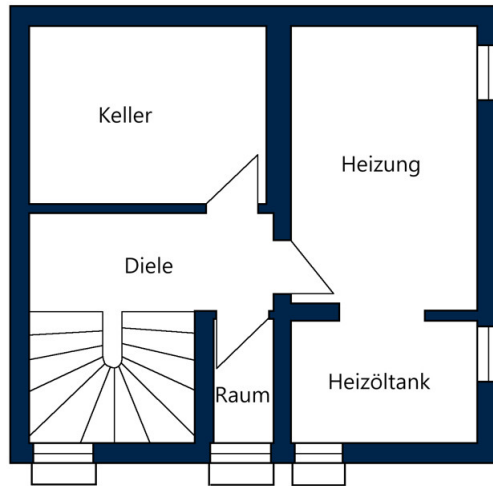
T.: 0228 - 62 04 08 54

[www.von-poll.com/bonn](http://www.von-poll.com/bonn)

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die Familie und Pferdehaltung auf dem eigenen Grundstück? Dann sind Sie hier genau richtig! Mit einer wunderbaren Grundstücksfläche von ca. 3.140 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus grenzenlose Möglichkeiten für Ihre pferdebegeisterten Abenteuer und familiären Träume. Mit einer Wohnfläche von ca. 234 m<sup>2</sup> und einer Teilunterkellerung sowie weiteren Nutzflächen ist es perfekt auf die Bedürfnisse einer großen Familie oder eines generationsübergreifenden Wohnens abgestimmt. Die Immobilie verfügt insgesamt über sieben Zimmer, drei Küchen und drei Bäder sowie zwei zusätzliche Toiletten, was ausreichend Platz für das Wohlbefinden aller bietet. Alle Räumlichkeiten sind hell und komfortabel gestaltet. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist mit einem gemütlichen Specksteinkamin ausgestattet und lädt zu gemeinsamen Stunden mit der Familie ein. Durch entsprechende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten wird dieses Haus zu einem zeitgemäßen Zuhause, das allen Ansprüchen gerecht wird. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die Möglichkeit zur Pferdehaltung direkt im eigenen Garten. Ein eigener Hobbyreitplatz steht zur Verfügung, um Ihre Reitfähigkeiten zu verbessern und unvergessliche Momente mit Ihren Pferden zu erleben. Durch die offene Stallhaltung können Sie eine enge Bindung zu Ihren Tieren aufbauen und ihnen ein liebevolles Zuhause bieten. Die Lage dieses Hauses ist einfach unschlagbar. Ruhig und dennoch zentral gelegen, bietet es die perfekte Balance zwischen Entspannung und einem aktiven Lebensstil. Genießen Sie die Ruhe und die idyllische Umgebung und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu allen Annehmlichkeiten. Lassen Sie sich von seinem Charme verzaubern und hauchen Sie ihm neues Leben ein. Hier können Sie Ihre Träume verwirklichen und ein Leben voller Freude und Abenteuer führen. Zögern Sie nicht länger und kontaktieren Sie uns, um dieses bezaubernde Landhaus mit Potenzial zu besichtigen. Es wartet nur darauf, von Ihnen und Ihrer Familie entdeckt zu werden!

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Ausstattung und Details

Das unterkellerte Fachwerkhaus wurde 1954 erbaut und 1995 wurde es zu einem großzügigen Wohnhaus erweitert. Mit insgesamt sechs Schlafzimmern auf zwei Etagen bietet das Haus ausreichend Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit, es als Mehrgenerationenhaus zu nutzen. Die im Jahr 1996 angebaute Doppelgarage wurde im Jahr 2003 zu Wohnraum umgebaut. Diese kann mit wenigen Maßnahmen zu einer barrierefreien Einliegerwohnung umgewandelt werden.

Drei Badezimmer und zwei Gästetoiletten sorgen dafür, dass es auch bei Vollbelegung nie zu Engpässen kommt. Zwei der drei Bäder wurden in den Jahren 2017 und 2018 modernisiert.

Bitte entnehmen Sie den beigefügten Grundrissen die genaue Aufteilung aller Räume. Die Bodenbeläge sind überwiegend Laminat oder Fliesen. Teilweise sind aber auch noch alte Holzdielen vorhanden. Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2002 die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Der Specksteinofen im Wohnzimmer sorgt zusätzlich für wohlige Wärme an kalten Winterabenden.

Aus den Jahren 1954 und 1995 stammt die Elektroinstallation.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist die große Terrasse, die einen herrlichen Blick auf den Garten und die Umgebung bietet. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach die Natur genießen. Die Terrasse ist ideal für gesellige Treffen mit Familie und Freunden oder genießen Sie von hier den Blick auf Ihre Pferde, den Reitplatz und die Stallungen und einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Die Stallungen haben eine Gesamtgröße von 12,28 m x 5,24 m. Ein zusätzliches Gartenhaus sorgt dafür, dass Sie den nötigen Platz für Ihre Gartengeräte haben.

Ein weiterer Vorteil des Hauses sind die mindestens vier Parkplätze, die sich vor dem Haus befinden. Diese bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und Besucher.



Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Alles zum Standort

Neunkirchen-Seelscheid liegt im südlichsten Teil des Bergischen Landes, ca. 30 km nordöstlich von Bonn und ca. 35 km südöstlich von Köln. Die naturnahe Lage sowie die Nähe zu den Ballungszentren bilden eine optimale Verbindung für viele Aktivitäten. Die nordwestliche Gemeindegrenze wird durch den Verlauf des Naafbaches gebildet. Die südöstliche Grenze bildet die Bröl. Etwa in der Mitte des Gemeindegebietes fließt der Wahnbach, der in die Wahnbachtalsperre mündet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in fünf Autominuten erreichbar. Auch für Familien bietet Neunkirchen-Seelscheid eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen (Realschule, Gesamtschule). Das bekannte Gymnasium "Antoniuskolleg" ist ebenfalls vor Ort. Ärzte, Apotheken, Friseure, Gastronomie sind ebenfalls vorhanden. Dass keine Langeweile aufkommt, garantieren zahlreiche Vereine und Sportstätten. Ob Fußball, Tennis, Turnen oder Musik, hier ist für jeden etwas dabei. Die gute Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt für Neunkirchen-Seelscheid. Über die nahe gelegene Autobahn ist man schnell in den umliegenden Städten wie Bonn, Köln oder Siegburg. Den Flughafen Köln/Bonn erreichen sie in 30 Minuten mit dem Auto. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut. So gelangt man bequem in die umliegenden Orte. Die Anbindung an die Kreisstadt Siegburg mit ICE-Anschluss und an die Stadt Bonn ist durch die Buslinie 577 und die Straßenbahnlinie 66 gewährleistet.

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 509.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 23024004 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Simone Pohlscheid & Ricardo Gorny

---

Clemens-August-Straße 6 Bonn  
E-Mail: [bonn@von-poll.com](mailto:bonn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)