Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial

??????? ????????: 25378008

???? ??????: 380.000 EUR • ?????????: ca. 114 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 730 m²

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ??? ?????

??????? ????????	25378008
?????????	ca. 114 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1963
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	380.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	226.40 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	10.02.2035	????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1963

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?? ???????

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

??? ????? ????????

Gelegen in ruhiger Wohnlage von Hochhausen, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, begeistert dieses im Jahr 1963 massiv erbaute Einfamilienhaus mit einer ansprechenden Raumaufteilung auf rund 114 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 730 m². Die freistehende Immobilie umfasst insgesamt vier Zimmer, welche Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob für die kleine Familie oder zu zweit mit Home-Office, hier lassen sich Ihre individuellen Wohnwünsche problemlos verwirklichen!

Im Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie neben der praktisch geschnittenen Diele ein einladender Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, der durch seine offene Formgebung und großen Fensterfronten viel Tageslichteinfall sowie einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten offeriert. Dieser umgibt das Haus auf natürliche Weise und schafft durch die angrenzende Terrasse eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier können Sie ungestört die Schönheit der Jahreszeiten genießen, sei es beim morgendlichen Kaffee oder bei einem gemütlichen Grillabend mit Familie und Freunden.
Zurück im Haus, lässt die funktional eingerichtete Küche viel Spielraum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen und könnte mit vergleichsweise geringem Aufwand in eine offene Wohnküche umgewandelt werden.
Zwei der gemütlichen Schlafzimmer sowie das erste Tageslicht-Badezimmer mit Dusche finden Sie ebenfalls auf dieser Ebene vor. Das großzügige Reich im Dachgeschoss bildet das dritte Schlafzimmer und verfügt über ein eigenes Bad en-Suite, welches sich als eine kleine Oase der Erholung präsentiert.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt dort über einen weiteren, separaten Eingang. Der Keller ergänzt das Angebot mit reichlich Stauraum und eignet sich darüber hinaus hervorragend für die Einrichtung eines Hobbyraums. Eine geräumige Garage sowie mehrere Stellplätze direkt am Haus ermöglichen eine bequeme und sichere Unterbringung Ihrer Fahrzeuge.

Lassen Sie sich vor Ort selbst von den besonderen Vorzügen dieses Hauses überzeugen und verwirklichen Sie hier Ihren ganz persönlichen Wohntraum – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

????????????? ??? ???????

Die Immobilie bietet Ihnen folgende Ausstattungsmerkmale:
- ruhige Wohnlage
- funktionale Grundrissgestaltung
- funktionstüchtiger Kaminofen im Wohnbereich
- Klimaanlage in einem der Schlafräume
- Tageslicht-Badezimmer mit Dusche
- Tageslicht-Bad en-Suite mit Badewanne, Dusche und Bidet
- Terrasse
- großzügiger Garten
- voll unterkellert mit separatem Eingang
- Garage und mehrere Stellplätze

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, naturnahen Lage im Ortsteil Hochhausen, einem malerischen Teil der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid im Rhein-Sieg-Kreis. Die Region besticht durch ihre ländliche Idylle und eine ausgezeichnete Anbindung an benachbarte Städte. Hier vereinen sich erholsame Ruhe und die Nähe zu urbanen Zentren auf ideale Weise.

In der direkten Umgebung erstrecken sich ausgedehnte Waldgebiete, die zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten einladen – ein Paradies für Naturliebhaber und Familien! Zudem bieten die umliegenden Orte eine Vielzahl von Sport- und Kulturangeboten, die für Abwechslung und eine hohe Lebensqualität sorgen.

Dank der nahegelegenen Bundesstraße B56 sind die Städte Siegburg und Bonn schnell erreichbar. Berufspendler profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der S-Bahn-Anschluss in Siegburg gewährleistet eine schnelle Verbindung nach Köln und in andere Metropolregionen. Die Region ist zudem durch mehrere Buslinien gut erschlossen.

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 226.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ????????: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Elmar Wicharz

Römerplatz 8, 53179 Bad Godesberg
Tel.: +49 228 - 38 76 105 0
E-Mail: bad.godesberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com