

Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Charme und Potenzial

Objektnummer: 25378008



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

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 730 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25378008
Wohnfläche	ca. 114 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	226.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung berechnen



# Capital

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Bonn

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien  
Bad Godesberg**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Amina Wicharz und Elmar Wicharz  
Geschäftsstelleninhaber Bad Godesberg

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0228 - 38 76 105 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 730 m<sup>2</sup>. 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!

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 226.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25378008 - 53819 Neunkirchen-Seelscheid / Hochhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Elmar Wicharz

---

Römerplatz 8 Bad Godesberg  
E-Mail: [bad.godesberg@von-poll.com](mailto:bad.godesberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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