

# Verkauf über ein Bieterverfahren:

**Einfamilienhaus mit Garage  
in ruhiger Lage  
von Neunkirchen-Seelscheid  
zu verkaufen**



**Dahlerhofer Straße 4 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid**

## 1. Beschreibung:

Zum Verkauf steht das ehemalige Küsterhaus der Ev. Kirchengemeinde Neunkirchen mit Garten und Garage. Das freistehende Wohnhaus wurde im Jahr 1960 errichtet, die Garage 1985 ergänzt. Im Erdgeschoss gelangen Sie von einem Windfang aus in die Diele, an die drei großzügige Wohnräume, die Küche und das modernisierte Duschbad angrenzen. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere große Schlafräume sowie ein separates WC.

Im Untergeschoss befinden sich vier große Kellerräume, die zusätzliche Staufläche und Nutzungsmöglichkeiten für Hobby- oder Werkräume gewähren.

Die Terrasse und der Garten laden dazu ein sonnige Tage entspannt im Freien zu verbringen und bieten viel Raum für Erholung und Gartenfreunde.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Mit etwas Gestaltung und handwerklichem Einsatz wird es jedoch zu einem attraktiven Eigenheim.

## 2. Daten zum Grundstück:

Anschrift:	Dahlerhofer Straße 4 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid
Grundbuch:	Blatt Nr. 2591
Gemarkung:	Wolperath
Flur:	2
Flurstück:	92
Flurstückgröße:	Ca. 669,00 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	410,00 EUR/m <sup>2</sup>

## 3. Gebäudedaten:

### Wohnhaus:

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus mit Satteldach
Bauweise:	Massivbauweise, vollunterkellert, Keller betonierte
Baujahr:	1960
Geschossanzahl:	3
Geschossdecken:	Über dem Keller Beton, über dem Erdgeschoss vermutlich Holzbalkendecke
Fassade:	Vollständig mit Bitumenplatten in Klinkeroptik verkleidet
Dach:	Satteldach als Sparrendach mit Ziegeln (anthrazit, glasiert) belegt, Zwischensparrendämmung vorhanden, erneuert um 2000
Gebäudefläche:	Ca. 249,89 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	Ca. 130,97 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	5

### Garage:

Bauweise:	Betonfertiggarage, Fußboden betonierte
Baujahr:	Ca. 1985
Dach:	Flach abfallendes Pultdach mit Regenrinne
Nutzfläche:	Ca. 17,36 m <sup>2</sup>
Zufahrt:	Blechschwinger

#### 4. Ausstattung:

##### Allgemein:

Fenster: Doppelt verglaste Holzfenster von 1998 mit manuell bedienbaren Kunststoffrollläden, im Keller einfach verglaste Metallgitterfenster, Baujahr 1998

Elektrik: Aus verschiedenen Jahrzehnten

##### Erdgeschoss:

Raumhöhen: Ca. 2,49 m

Türen: Holzfurniertüren mit Holzzargen

Flur: Fußboden gefliest, Wände Raufaser, Decke verputzt und gestrichen

Küche: Fußboden gefliest, eine Wand mit Fliesenspiegel, Wände Raufaser, Decke verputzt und gestrichen

Wohnzimmer: Fußboden Laminat, Wände Raufaser, Decke verputzt und gestrichen, Tür zur Terrasse und dem Garten

Wohnraum 1: Fußboden PVC, Wände Raufaser, Decke verputzt und gestrichen

Wohnraum 2: Fußboden Teppich, Wände Raufaser, Decke verputzt und gestrichen

Badezimmer: Modernisiertes Duschbad, Fußboden gefliest, Wände ca. 2 m hoch gefliest, Decke verputzt und gestrichen, ein Waschbecken, Hänge-WC mit Unterbauspülkasten, Duschtasse mit Kunststoffkabine, zwei Fenster

Terrasse: Gehwegplatten aus Beton

##### Dachgeschoss:

Treppe: Betontreppe mit Terrazzoplatten belegt, Metallgeländer

Raumhöhen: Ca. 2,52 m

Türen: Holzfurniertüren mit Holzzargen

Flur: Fußboden PVC, Wände Raufaser, Decke verputzt und gestrichen, Elektrik-Unterverteilung

Schlafzimmer 1: Fußboden PVC-Fliesen, Wände und Dachschrägen mit Raufaser tapeziert

Schlafzimmer 2: Fußboden PVC-Fliesen, Decke und Dachschrägen mit Holzpaneelen verkleidet

WC: Fußboden gefliest, Wände gefliest, Decke und Dachschrägen mit Holzpaneelen verkleidet, Stand-WC mit hängendem Spülkasten, ein Waschbecken mit Durchlauferhitzer, Velux-Holzfenster

Dachboden: Zugang über Holzklapptreppe, Fußboden mit Holzdielen belegt, Firsthöhe ca. 1,94 m

##### Keller:

Raumhöhen: Ca. 2,00 m, Fußböden betonbeschichtet, Wände und Decken Sichtbeton

Türen: Bauzeitliche Holztüren, zum Heizungsraum Metalltür

Waschküche: Podest mit Waschmaschinenanschluss, Bodenablauf, Waschbecken

Heizung: Brötje Ecotherm Plus Gasbrennwerttherme (Baujahr 2005) mit Warmwasserbereitung, in den Räumen bauzeitliche Radiatoren mit teilweise offen auf Putz verlegten Leitungen

## 5. Rechtliche Gegebenheiten:

### Eingetragene Lasten in Abt. II und III des Grundbuchs:

Keine

### Eingetragene Baulasten:

Gegenüber der Baubehörde besteht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung einen Streifen der Süd-/ Westseite des Gartens, mit der Länge von 26,00 m und der Breite von 3,00 m, vor den an das Grundstück angrenzenden Garagen der Nachbarparzellen, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten.

## 6. Pflichtangaben zum Energieausweis:

Die Erstellung des Energieausweises ist veranlasst. Die Daten werden nachgereicht.

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Baujahr: 1960

Heizungsart: Gaszentralheizung

*gültig bis:*

*Endenergiebedarf:*

*Energieeffizienzklasse:*

## 7. Lage:

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt im östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises. Hier wird Ihnen eine naturnahe und familienfreundliche Wohnlage mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte geboten. Die Städte Siegburg, Hennef, St. Augustin, Bonn und Köln sind über die Autobahnanschlüsse A3, A4 und A560 mit dem Pkw sehr gut zu erreichen. Nach Bonn beträgt die Entfernung ca. 26 km. Der ICE-Bahnhof von Siegburg ist ca. 14 km entfernt. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sorgen zahlreiche Buslinien für eine gute Verbindung ins Umland. Das Einfamilienhaus befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Zentrum. Der Ortskern verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie einen Aldi, Netto, Lidl und Rewe-Markt, Ärzte, Apotheken, Friseure, Cafés und Restaurants.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie ein privates Gymnasium sind gut erreichbar. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein vielfältiges kulturelles und gesellschaftliches Leben mit Bibliotheken, Kunst- und Musikschulen, Vereinen und ein Schwimmbad.

## 8. Mindestgebot:

Das Mindestgebot beträgt **300.000,00 EUR**.

Der Verkauf erfolgt über ein Bieterverfahren. Kaufgebote werden vom 08.04.2026 bis zum 05.06.2026 um 12:00 Uhr - ausschließlich postalisch - entgegengenommen. Bitte beachten Sie die beigefügten Rahmenbedingungen.

## 9. Besichtigung:

Eine Außenbesichtigung ist von der Straßenseite aus jederzeit möglich. Nach vorheriger Terminvereinbarung wird Ihnen eine Innenbesichtigung ermöglicht. Terminanfragen richten Sie bitte an [immobilienverwaltung.ansiegundrhein@ekir.de](mailto:immobilienverwaltung.ansiegundrhein@ekir.de).

## 10. Fotoaufnahmen:



**Hausansicht Straßenseite**



**Eingangsbereich**



**Nord- /Ostansicht**  
**Zugang zum Haus über Außenkellertreppe**



**Süd- /Ostansicht**

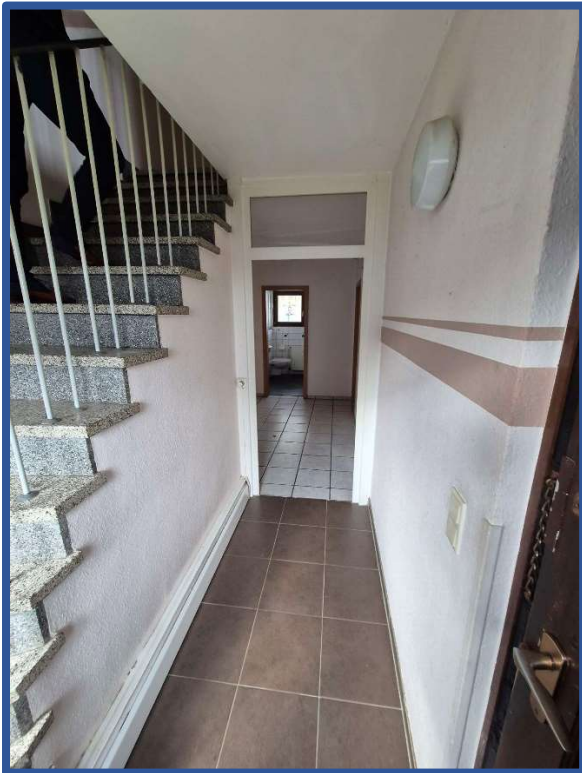


**Nord- /Westansicht**

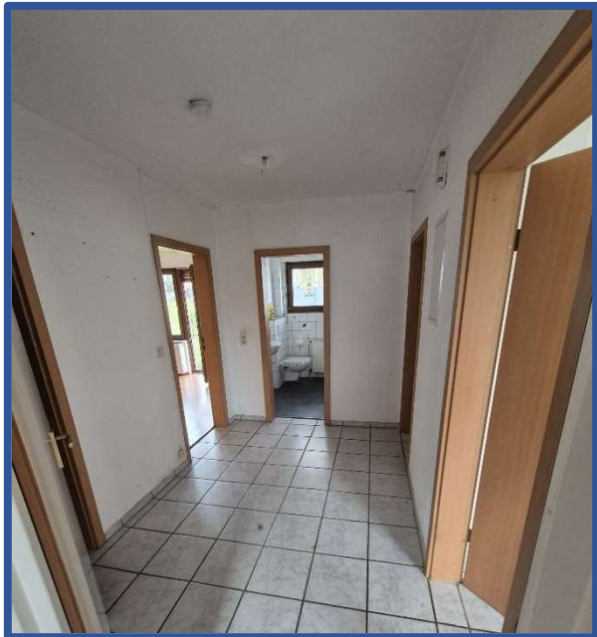


**Terrasse mit Zugang zum Wohnraum 1**

**Erdgeschoss:**



**Windfang mit Treppenhaus**



**Diele**



**Küche**



**Wohnzimmer**



**Wohnraum 1**

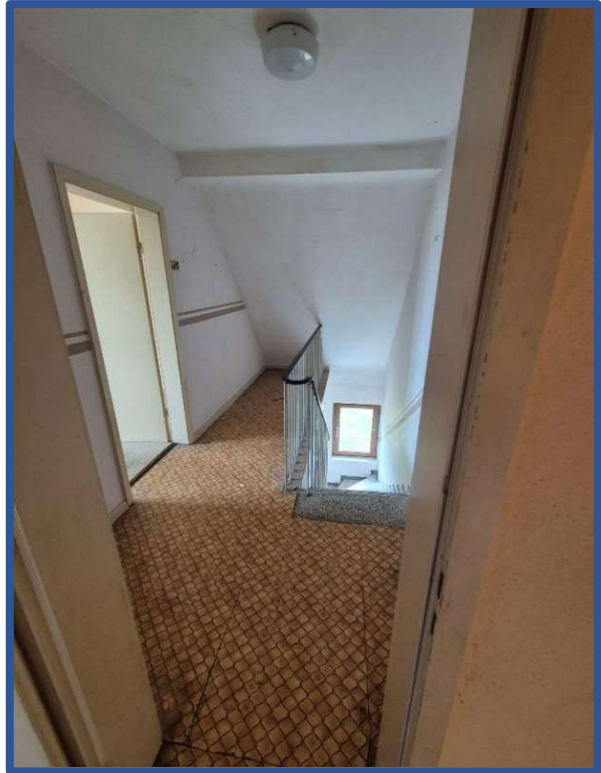


**Wohnraum 2**



**Badezimmer**

**Dachgeschoss:**



**Treppenhaus und Flur im Obergeschoss**



**Diele zu den Schlafräumen**



**Schlafzimmer 1**



Schlafzimmer 2

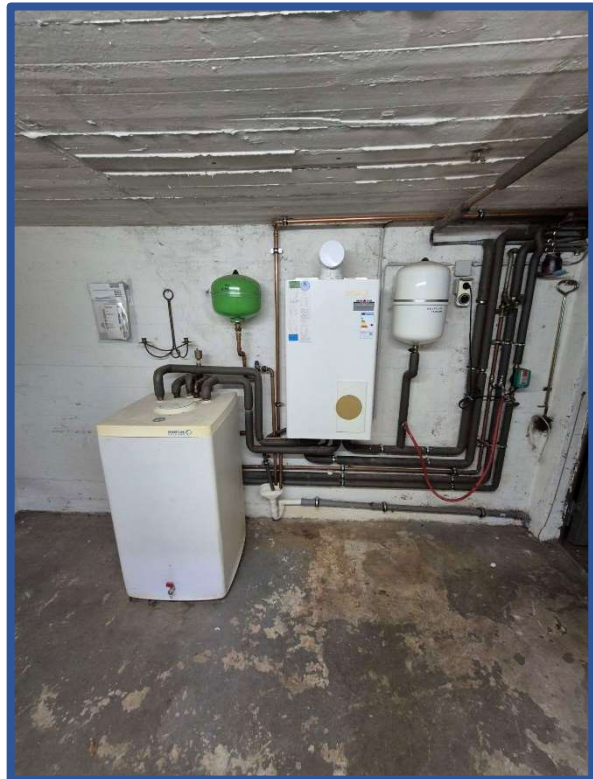


WC im Obergeschoss

Kellergeschoss:



Beispielkellerraum



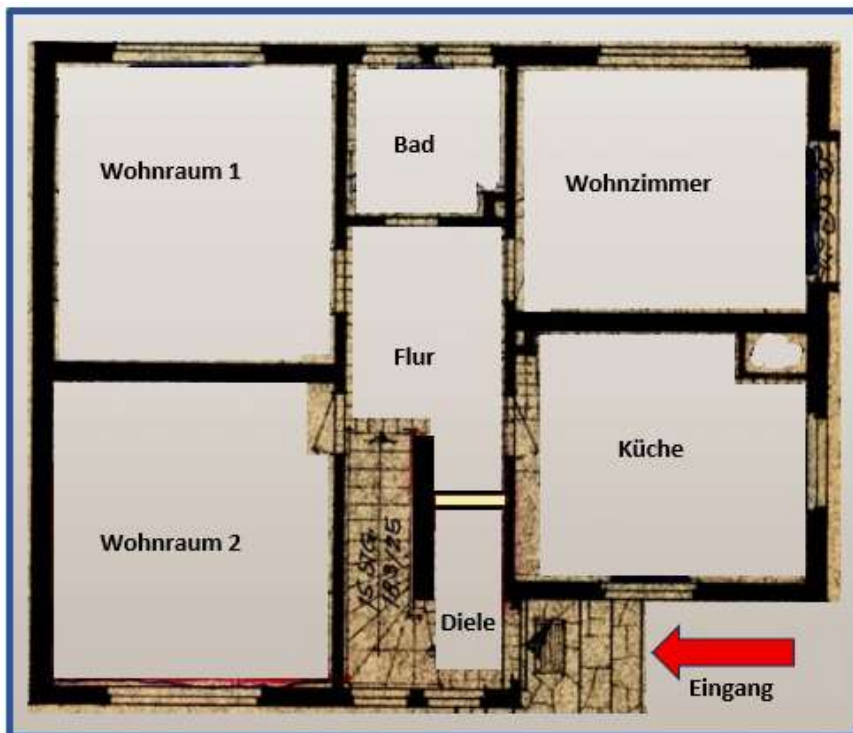
Heizung

**Innenansicht der Garage:**

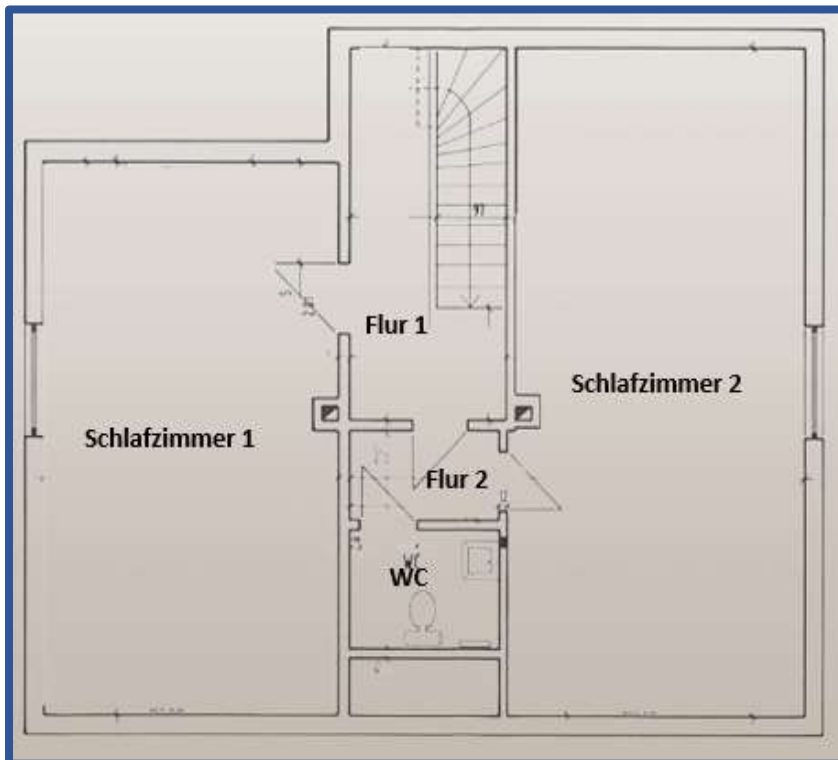


**Grundrisspläne (nicht maßstabsgerecht):**

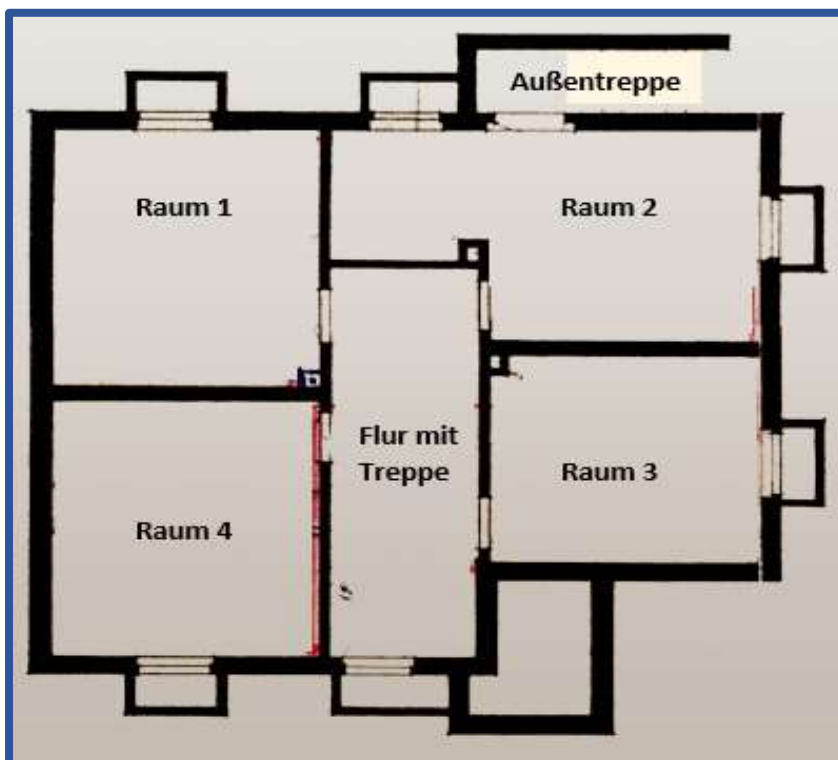
**Erdgeschoss**



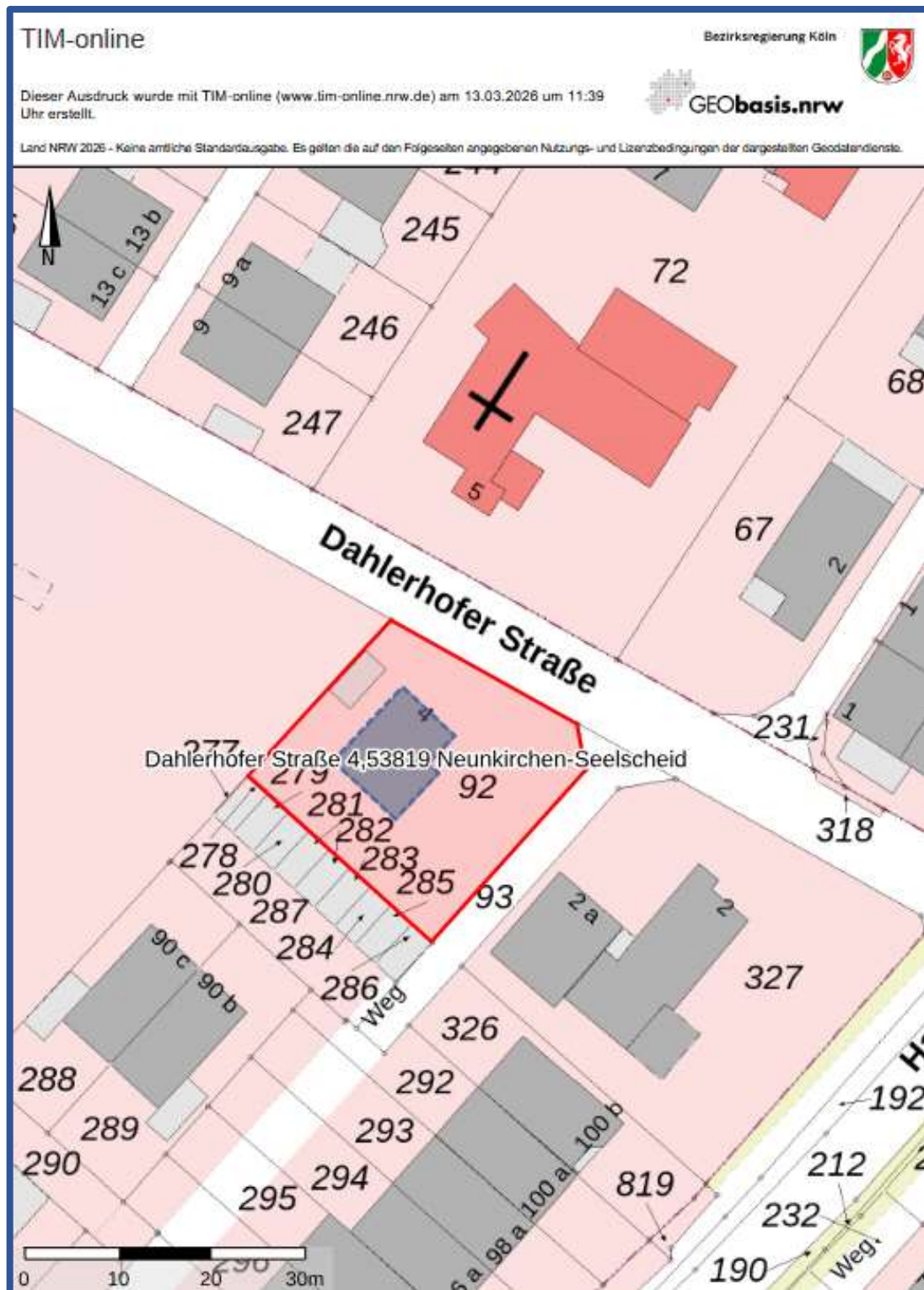
## Dachgeschoss



## Kellergeschoss



## 12. Auszug aus dem Liegenschaftskataster:



### Gewährleistung:

Wir sind bemüht, alle Angaben so richtig wie möglich an Sie weiterzugeben. Da wir uns auf die Informationen Dritter stützen müssen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.