



Barrierefreies und naturnahes Wohnen

Ihre neue Wohnung mitten in Seelscheid
mit großem Balkon oder Terrassen und Garten

Barrierefreies Wohngebäude

Gesund und selbstbestimmt bis ins hohe Alter leben – wäre das Ihr Traum?

Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse. Im Zentrum von Seelscheid mieten oder kaufen Sie bei uns Ihre Traumwohnung mit unmittelbarer Nähe zur Natur.

Unser Projekt richtet sich an Menschen, die auch im zunehmenden Alter ein Höchstmaß an Komfort und Bequemlichkeit suchen. Mit einer direkten Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, PKW-Stellplätzen neben der Haustüre, ein Aufzug im Treppenhaus und moderne Badezimmer mit bodentiefen Duschen findet diese Suche in unserem Neubau ein Ende.

Auf den folgenden Seite stellen wir Ihnen die Immobilie mit seinen noch sechs verfügbaren Wohnungen vor.

Ihr Team der II RauM GmbH

Zahlen und Fakten im Überblick

Lage:	Im Zentrum von Seelscheid
Bezugsfertig:	Sommer 2025
Energieeffizienz:	Energieeffizientes KfW Gebäude
Adresse:	Zeithstraße 166 in 53819 Neunkirchen-Seelscheid
Verfügbare Wohnungen:	2 mit Garten, 2 im Obergeschoss und 2 im Staffelgeschoss
Anzahl Zimmer:	2-4 Zimmer Wohnungen
Wohnfläche:	zwischen ca. 82-132 m ²
Unterkellert:	Großzügiger Kellerraum zu jeder Wohneinheit
Fahrstuhlart:	Personenaufzug vom Keller bis zum Staffelgeschoss
Rollstuhlgerecht:	Ja
Altersgerecht und Barrierefrei:	Ja
Wellness:	Große Walk in-Dusche und Badewanne
Heizung:	Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
Technik:	Glasfaseranschluss, Netzwerkverkabelung in allen Wohn- und Geschäftsräumen, SAT-Anlage
Parken:	Überdachte Stellplätze, freie Außenstellplätze, Fahrradstellplätze
Komfort:	Balkone, Terrassen und Garten mit Weitblick in die Natur
Baujahr:	Erstbezug im Sommer 2025
Mietpreis der Wohnungen:	ab 12,60 € pro m ²
Ansprechbar für Sie:	Das Team der II RauM GmbH 0170 5661810



Wunderschöner Ausblick in die Natur



Herzlich Willkommen

IN SEELSCHEID

Mit der Zeithstraße 166 im schönen Ortsteil Seelscheid haben Sie eine der besten Adressen der Gemeinde: Zentraler geht es wirklich nicht mehr!



Objektbeschreibung

Im Sommer 2025 wird dieses energieeffiziente Neubauprojekt mit modernen und hochwertigen Wohnungen bezugsfertig sein. Hier wohnen Sie zukunftsorientiert in zentraler Lage von Seelscheid.

Die zur Miete oder Kauf stehenden Wohnungen variieren zwischen ca. 82 m² und ca. 132 m² Wohnfläche. Jede der Einheiten überzeugt mit einer herausstechenden Grundrissgestaltung, die Ihnen durch geschickte Umsetzung maximalen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnungen punkten in Design und Funktionalität und überzeugen mit ihrem Charme dank ausgesuchter Materialien namhafter Hersteller und der Nähe zur Natur.

Balkone, Dachterrassen, große, bodentiefe Fenster und Deckenhöhen bis zu 2,70 m lassen viel Licht in jede Wohnung, während die intelligent geschnittenen Grundrisse ausreichend Platz und Freiraum bieten. Weitere Highlights sind die Fußbodenheizung in jedem Raum, das Heizen über eine Luftwärmepumpe, bodengleich geflieste Duschen, Netzwerkanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen u.v.m.

Zwei Wohnungen bieten mit je zwei Terrassen und einem großen Garten Ruhe und Entspannung.

Überdachte PKW-Stellplätze direkt neben dem Eingang, ein barrierefreier Zugang und ein Aufzug im Treppenhaus sorgen für ein angenehmes und sorgenfreies Wohnen in jeder Lebensphase.

„Überall, wo man hinsieht, soll man Freude empfinden“. Dieses Credo ist bei der »Il RauM GmbH« in jedem Detail spürbar. Vom penibel verlegten, geölten Eichenparkett in seiner natürlichen Pracht bis zu ausgesuchten Steckdosen und Lichtschaltern. Das Auge wohnt mit. Aber nicht nur das visuelle Erlebnis vermittelt in der »Il RauM GmbH« höchste Qualität in Funktion, sondern auch Material und handwerkliche Qualität. Die Schritte auf dem Designervinyl im Wohnzimmer oder auf den Fliesen im Bad, das fast unmerkliche Klicken des Lichtschalters, das Drücken schwerer, verchromter Türklinken – all das sind Sinneseindrücke, bei denen man Qualität unbewusst wahrnimmt. Von der Türklinke bis zu den Armaturen bleibt nichts in der »Il RauM GmbH« dem Zufall überlassen, sondern folgt einem ausgeklügeltem Designkonzept. Neben gestalterischen Aspekten spielt immer auch die Funktionalität und die Pflegeleichtigkeit eine wesentliche Rolle. Ebenso klare wie ergonomische Formen und hochqualitative Materialien sichern die Freude an Details über Jahrzehnte.

Vereinbaren Sie jetzt einen Termin mit uns. Wir zeigen Ihnen gerne die Vorzüge der einzelnen Wohnungen.



Große Fensterflächen durchfluten die Wohnräume mit viel Licht.



2-ZIMMER-WOHNUNG IM STAFFELGESCHOSS

Schlafen	13,30 m ²
Wohnen	33,07 m ²
Bad	7,95 m ²
Abstellraum	5,45 m ²
Balkon (50%)	22,61 m ²
Gesamt	82,38 m ²

Mietpreis: 1.120 €

Alternativ für Kaufinteressenten
Kaufpreis: 395.000 €

Kontakt: 0170 5661810
info@2-raum.com

Exposéplan, nicht maßstäblich



3-ZIMMER-WOHNUNG IM OBERGESCHOSS

Bad	8,53 m ²
Flur	8,47 m ²
Wohnen	33,27 m ²
Schlafen	15,70 m ²
Arbeiten	10,13 m ²
Abstellraum	2,96 m ²
Balkon (50%)	1,85 m ²
Balkon (50%)	11,53 m ²
Gesamt	92,44 m ²

Mietpreis: 1.250 €

Alternativ für Kaufinteressenten
Kaufpreis: 444.000 €



Kontakt: 0170 5661810
info@2-raum.com

Exposéplan, nicht maßstäblich

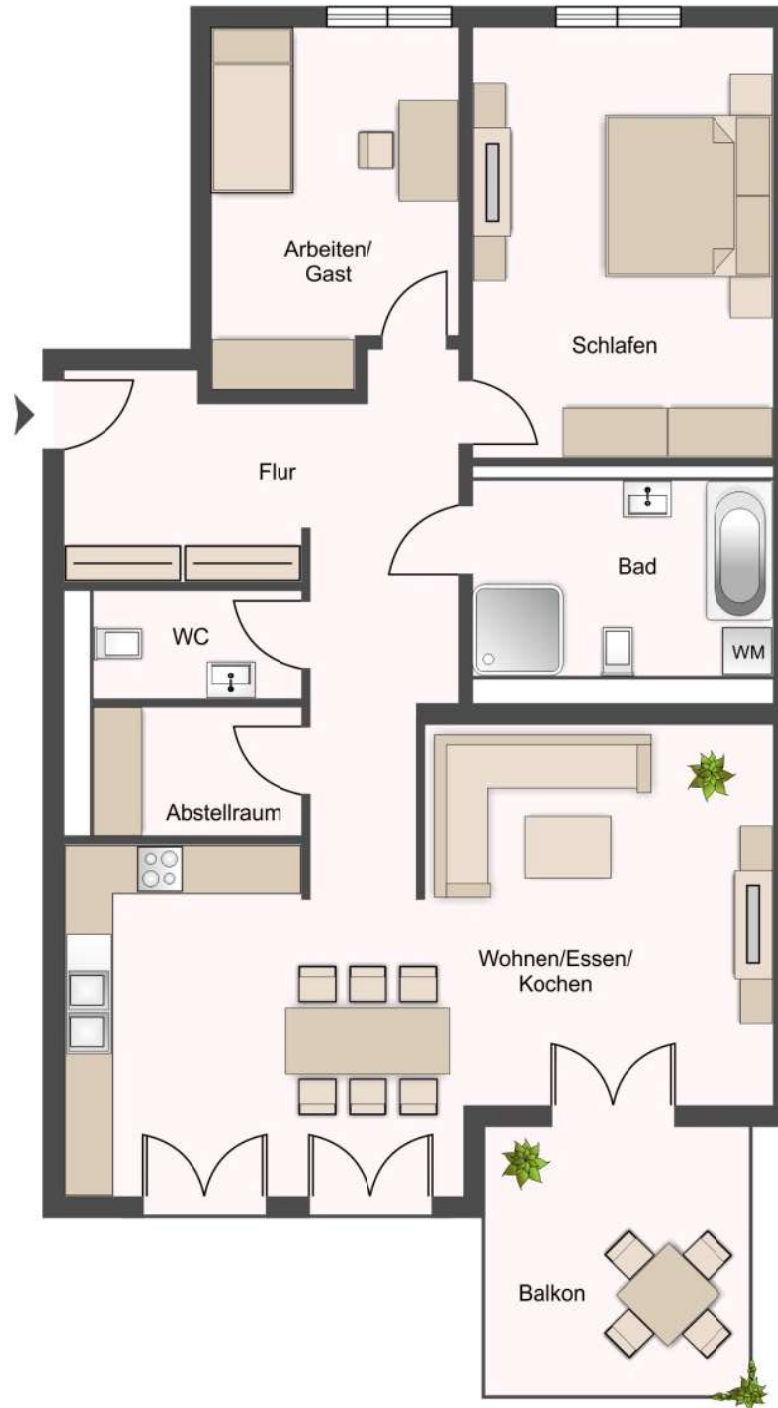
3-ZIMMER-WOHNUNG IM OBERGESCHOSS

Bad	8,53 m ²
Flur	17,37 m ²
Wohnen	39,48 m ²
Schlafen	17,55 m ²
Arbeiten	13,25 m ²
WC	3,16 m ²
Abstellraum	4,37 m ²
Balkon (50%)	4,31 m ²
Gesamt	108,02 m ²

Mietpreis: 1.460 €

Alternativ für Kaufinteressenten
Kaufpreis: 471.000 €

Kontakt: 0170 5661810
info@2-raum.com



PENTHOUSE IM STAFFELGESCHOSS

Schlafen	17,12 m ²
Abstellraum	3,34 m ²
Wohnen	37,84 m ²
WC	1,96 m ²
Flur	13,32 m ²
Bad	9,60 m ²
Kind, Gast	13,37 m ²
Balkon (50%)	9,85 m ²
Balkon (50%)	6,87 m ²
Gesamt	113,27 m ²

Mietpreis: 1.530 €

Alternativ für Kaufinteressenten
Kaufpreis: 544.000 €

Kontakt: 0170 5661810
info@2-raum.com

Exposéplan, nicht maßstäblich



3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN

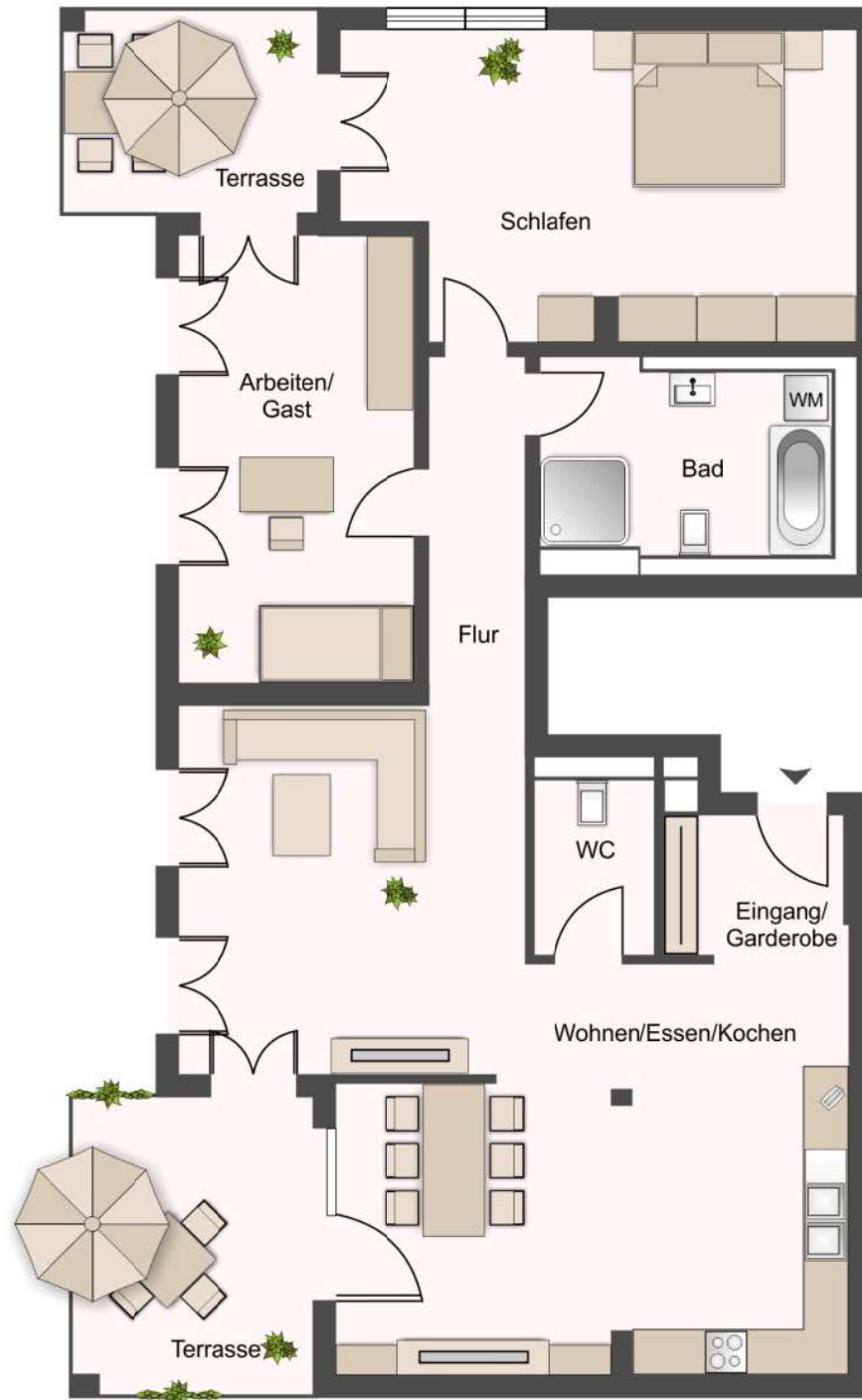
Bad	10,11 m ²
Flur	5,66 m ²
Schlafen	23,52 m ²
Arbeiten	16,40 m ²
Wohnen	49,81 m ²
Eingang	4,24 m ²
WC	3,11 m ²
Terrasse (50%)	4,83 m ²
Terrasse (50%)	3,56 m ²
Gesamt	121,24 m ²

Mietpreis: 1.490 €

Alternativ für Kaufinteressenten
Kaufpreis: 499.000 €

Kontakt: 0170 5661810
info@2-raum.com

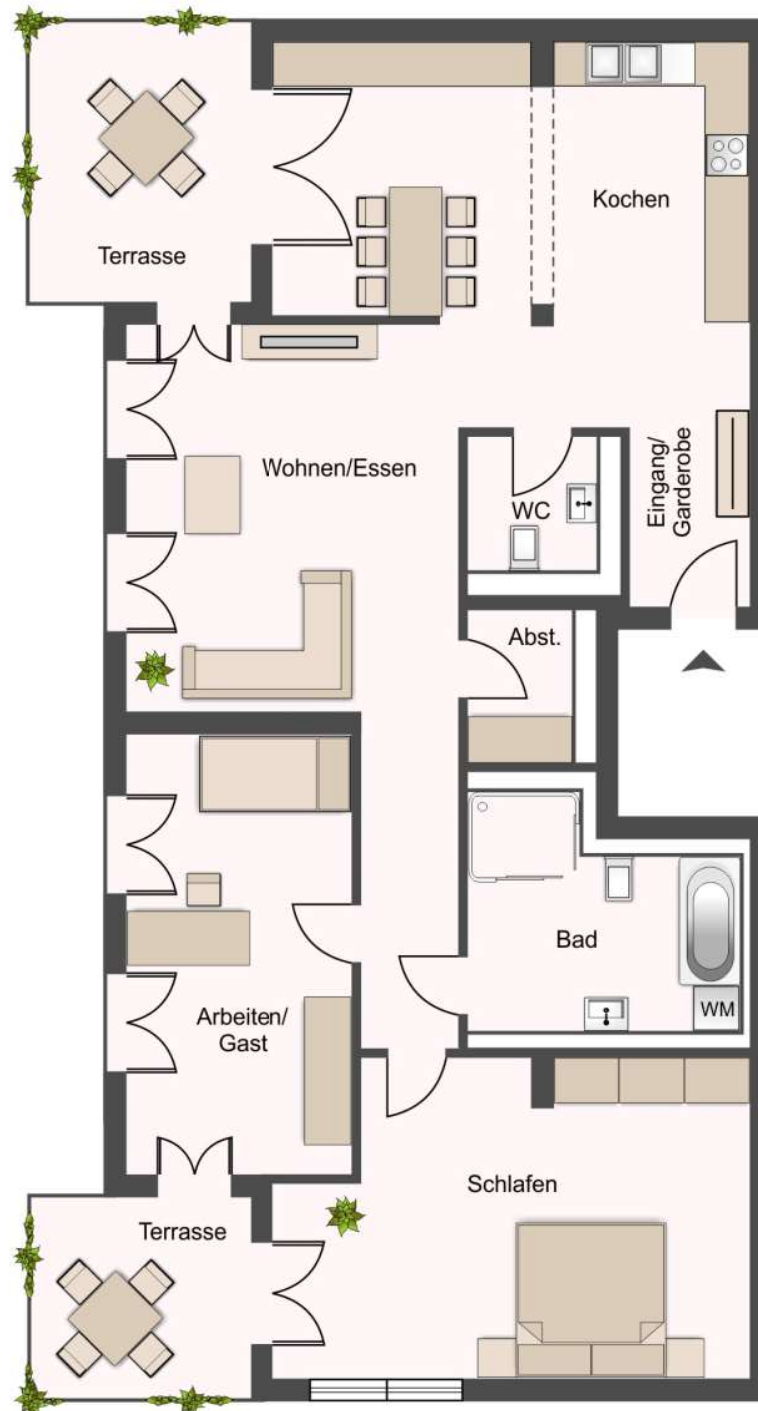
Exposéplan, nicht maßstäblich



DIE AUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden komfortabel ausgestattet. Dazu gehören:

- Ansprechend gestaltete Grundrisse
- Gehobene Ausstattung
- Altersgerecht und barrierefrei
- Fußbodenheizung
- Energiesparendes KfW Haus
- Heizen über Luftwärmepumpe
- Große Balkone und Terrassen
- Eigener PKW-Stellplatz
- Fenster mit stabilem 5-Kammerprofil und 3fach-Verglasung mit elektrischen Rollläden
- Bodenbeläge mit hochwertigem Designervinyl
- Neubau, Erstbezug Sommer 2025
- Aufzug vom Keller bis zum Staffelgeschoss
- Moderne Badezimmer mit bodengleich gefliester Dusche
- Hochwertige Dushsysteme, Armaturen, Waschtische und Accessoires von Markenherstellern
- Netzwerkanschlüsse in Wohn- und Schlafräumen
- Abschließbarer eigener Kellerraum
- Video-Gegensprechanlage
- Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner in den Wohnungen
- Attraktiv gestaltete und beleuchtete Frei- und Gemeinschaftsflächen
- SAT-Anlage mit Anschlüssen in Wohn- und Schlafräumen



3-ZIMMER-WOHNUNG MIT GARTEN (auf Wunsch auf 4- Zimmer erweiterbar)

Bad	11,24 m ²
Flur	5,65 m ²
Schlafen	26,28 m ²
Arbeiten	17,52 m ²
Wohnen	52,16 m ²
Eingang	4,68 m ²
WC	2,95 m ²
Abstellraum	3,20 m ²
Terrasse (50%)	4,82 m ²
Terrasse (50%)	4,05 m ²
Gesamt	132,55 m ²

Mietpreis: 1.660 €

Alternativ für Kaufinteressenten
Kaufpreis: 545.000 €

Kontakt: 0170 5661810
info@2-raum.com

LAGEBESCHREIBUNG

So idyllisch wohnen Sie in einem Dorf - und gleichzeitig alle Vorteile genießen, die das Leben in einer Stadt bietet. Wäre das Ihr Traum? In Seelscheid können Sie sich diesen erfüllen.

Seelscheid ist ohne Zweifel eine der schönsten Wohngegenden im Rhein-Sieg-Kreis. Von diesem Neubau aus haben Sie einen eindrucksvollen Ausblick über die Felder und Wälder von Seelscheid. Innerhalb weniger Minuten ist der Orstkern fußläufig zu erreichen. Hier finden Sie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Bäcker, verschiedene Supermärkte und einen Elektrofachhandel. Auch Arztpraxen, Apotheken und andere Gesundheitseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Für das leibliche Wohl versorgen Sie zahlreiche Cafés und Restaurants.

Die umliegende Natur bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung von Spaziergängen bis hin zu verschiedenen Outdoor- und Sportaktivitäten.

Einige gut bestückte Bibliotheken, zwei Kleinkunsthöhlen und zwei Galerien, eine Kunst- und Musikschule sowie eine Malschule akzentuieren das breite Spektrum künstlerischen Lebens in der Gemeinde.

Zum ICE-Bahnhof Siegburg sind es über die B56 nur 15 km. Wenn Sie auf das Auto verzichten wollen, bringt Sie der Bus, der an der nahegelegenen Haltestelle hält, ans Ziel. Mit einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten erreichen Sie die Städte Köln und Bonn sowie den Flughafen Köln/Bonn.

Das Wegenetz in den umliegenden Wäldern lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein. Zahlreiche Hütten bieten Wetterschutz und laden zu einer Rast ein. Für Naturfreunde ist das nicht ferne großflächig unter Naturschutz gestellte Naafbachtal besonders reizvoll.

Zahlen und Fakten zur Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid: Neunkirchen-Seelscheid hat etwa 21.000 Einwohner. Die Gemeinde hält sowohl für Senioren, als auch für Familien mit Kindern viele Angebote bereit. In Neunkirchen-Seelscheid gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen mit offenen Ganztags-Angeboten, eine Gesamtschule und ein renommiertes Gymnasium (Antoniuskolleg). Auch in den angrenzenden Städten (Siegburg, Hennef, Overath und Lohmar) sowie den angrenzenden Gemeinden Ruppichteroth und Much finden Sie weiterführende Schulen.





Überdachte Terrassen mit großem Garten





Hier sehen Sie eines der modernen Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche.





Auf den großzügigen Terrassen und Balkonen den Lebensabend genießen



Wir bieten Ihnen exklusive Wohnungen! Gefällt Ihnen das Angebot und Ihr Interesse ist geweckt, so freuen wir uns über eine Kontaktaufnahme. Wir informieren Sie gerne über das gesamte Vorhaben, z.B. über die unterschiedlichen Grundrissvarianten und beantworten Ihnen anfallende Fragen. Bei den bildlichen Darstellungen handelt es sich um unverbindliche Visualisierungen und Illustrationen.

II RauM GmbH
53819 Neunkirchen-Seelscheid

E-Mail: info@2-raum.com
Mobil: 0170 5661810