Lohmar

# Ruhig gelegene 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garten

***Property ID: 25066007***

**RENT PRICE:** 1.450 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 140,72 $m^2$ • **ROOMS:** 4

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25066007 |
| Living Space | ca. 140,72 m² |
| Floor | 1 |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1976 |
| Type of parking | 2 x Outdoor parking space, 30 EUR (Rent) |

| | |
|---|---|
| Rent price | 1.450 EUR |
| Additional costs | 310 EUR |
| Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 4 m² |
| Equipment | Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Energy Source | Oil |
| Energy certificate valid until | 18.03.2034 |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 146.89 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1976 |

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

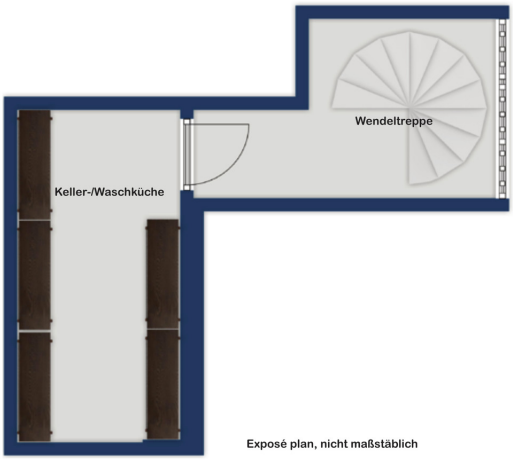
**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# The property

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# Floor plans

Exposé plan, nicht maßstäblich




Exposé plan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# A first impression

Diese geräumige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Lohmar bietet ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf einen durchdachten Grundriss legen. Die ansprechende und gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1976 wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmern, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Bedürfnisse.

In dem Haus befinden sich drei Wohnungen und ein kleines Büro.

Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und dient als zentraler Treffpunkt der Wohnung. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Möblierung, so dass sowohl eine große Sitzgruppe als auch ein Essbereich Platz finden.

Die angrenzenden Schlafräume bieten aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Nutzung, sei es als Rückzugsort zum Entspannen, als Arbeitszimmer etc.

Das Badezimmer der Wohnung ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche.

Ein weiteres Highlight ist der gemeinschaftlich genutzte Garten, der jedoch in abgetrennte Bereiche unterteilt ist. Dadurch hat jeder Bewohner seine eigene grüne Oase.

Diese Immobilie ist die ideale Wahl für alle, die soliden Wohnkomfort in ruhiger Lage schätzen. Zusätzlich stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die für jeweils 30 € pro Monat angemietet werden können.

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# Details of amenities

•Modernisierung 2022
•Rollladen, manuell zu betätigen
•2 PKW-Außenstellplätze
•Gartennutzung
•1 Kellerraum mit Anschlüsse für Waschmachine und Trockner

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# All about the location

Entdecken Sie Holl, einen charmanten und idyllischen Stadtteil von Lohmar, der naturnahes Wohnen mit bester Erreichbarkeit verbindet. Eingebettet in die grüne Landschaft des Bergischen Landes bietet Holl eine ruhige, familienfreundliche Umgebung, die dennoch hervorragend an die Infrastruktur von Lohmar und der umliegenden Region angebunden ist.

In Lohmar genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Natur direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von der vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen usw.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Autobahn A3 ist über nahegelegene Anschlussstellen schnell erreichbar, während Buslinien und die Oberbergische Bahn (RB25) unkomplizierte Verbindungen nach Siegburg, Rösrath und in die umliegenden Städte ermöglichen.

Auch für Freizeitaktivitäten ist gesorgt. Ob ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren durch das gut ausgebaute Wegenetz oder sportliche Aktivitäten in einem der zahlreichen Vereine – Lohmar bietet für jeden etwas.

Lohmar-Holl ist der perfekte Ort für alle, die ein ruhiges, naturnahes Wohnen schätzen. Ein Wohnort zum Wohlfühlen!

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 146.89 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

**Property ID: 25066007 - 53797 Lohmar**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 - 48 128 0
E-Mail: bergisch.gladbach@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com