

Exposé

Erdgeschosswohnung in Lohmar

Ohne Makler, EG 3-Zimmer Eigentumswohnung in Mitte Lohmar mit Garten, Aufzug und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-429949

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **425.000 €**

53797 Lohmar
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Nutzfläche	9,50 m²	Tiefgaragenplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	02.04.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hallo

Hier verkaufen wir unsere Eigentumswohnung

Ohne Makler.

Bei weiteren ernstgemeinten Fragen, gerne kontaktieren und Besichtigungstermin vereinbaren :)

Allgemeine Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten in Lohmar-Mitte.

Das Gebäude wurde im Jahr 2016 errichtet und entspricht einem gehobenen Ausstattungsstandard.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 87 m² sowie einen ca. 120 m² großen, vollständig eingezäunten Privatgarten mit Terrasse.

2. Bauweise und Energieeffizienz

Massive Bauweise•

Baujahr: 2016•

Energieeffizienzklasse A•

Endenergiebedarf: 20,1 kWh/(m²·a)•

Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung•

Geringe Heiz- und Warmwasserkosten

3. Fenster, Türen und Beschattung•

Bodentiefe Fenster in Wohn- und Schlafräumen•

Dreifachverglasung•

Alle Fenster mit elektrischen Rollläden•

Rollläden programmier- und zeitgesteuert (z. B. Wochentage / Wochenende)•

Schallisolierte Wohnungseingangstür•

Gegensprechanlage vorhanden

4. Innenausstattung•

Fußbodenheizung in allen Räumen, individuell regulierbar über Raumthermostate•

Badezimmer vollständig gefliest•

Alle weiteren Wohnräume mit hochwertigem Meisterlaminat ausgestattet•

Glasfaseranschluss im Gebäude / in der Wohnung vorhanden• Multimedia- und Netzwerkanschlüsse in den Wohnräumen

5. Küche•

Moderne Einbauküche, teiloffen zum Wohnbereich•

Abluftsystem mit Außenabführung•

In der Küche integrierter Abstellraum Wandintegrierte Schiebetür Anschluss für Waschmaschine

Separater Lüfter vorhanden von

Baubeschreibung der Eigentumswohnung Badezimmer•

Modern ausgestattetes Bad mit Bodengleicher, bodentiefer Dusche Badewanne Bidet

7. Außenbereich –

Garten & Terrasse•

Ca. 120 m² privater, eingezäunter Garten•

Terrasse, teilweise überdacht•

Außenstrom- und Wasseranschluss vorhanden

8. Stellplätze und Tiefgarage•

Zwei Tiefgaragenstellplätze Jeweils mit Stromanschlusso Separates Licht verfügbar

Zugang über elektrisches Rollltor mit Fernbedienung •

Ein Außenstellplatz direkt vor der Wohnung

9. Keller und Gemeinschaftsbereiche•

Eigener Kellerraum Waschbecken vorhanden Anschlüsse für Waschmaschine •

Aufzug im Gebäude vorhanden• Fahrradstellplatz in der Tiefgarage vorhanden

10. Zusammenfassung

Diese moderne Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Technik, den großzügigen Privatgarten sowie die sehr gute zentrale Lage in Lohmar-Mitte. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine gehobene und zeitgemäße Ausstattung. Hervorzuheben sind die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung sowie elektrische Rollläden mit Programmierfunktion. Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit bodengleicher Dusche, Badewanne sowie Bidet ausgestattet. Eine teiloffene Einbauküche mit Abluftführung nach außen ist vorhanden. Ein integrierter Abstellraum mit wandbündiger Schiebetür bietet zusätzlichen Stauraum sowie Anschlüsse für eine Waschmaschine inklusive Lüftung.

Die Wohnung verfügt über eine Gegensprechanlage, eine schallisolierte Eingangstür sowie einen Glasfaseranschluss. Der Außenbereich umfasst eine teilweise überdachte Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss sowie einen privaten, eingezäunten Garten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Lohmar-Mitte. Durch die innerstädtische Position sind Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Infrastruktur in kurzer Entfernung erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote. Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden und gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnanschlüsse bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Köln, Bonn und Siegburg. Busverbindungen gewährleisten die Anbindung an umliegende Städte sowie an regionale Bahnverbindungen.

Die Lage kombiniert eine zentrale Infrastruktur mit einem überwiegend ruhigen Wohnumfeld und bietet eine gute Ausgangsbasis für Pendler sowie für den täglichen Bedarf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

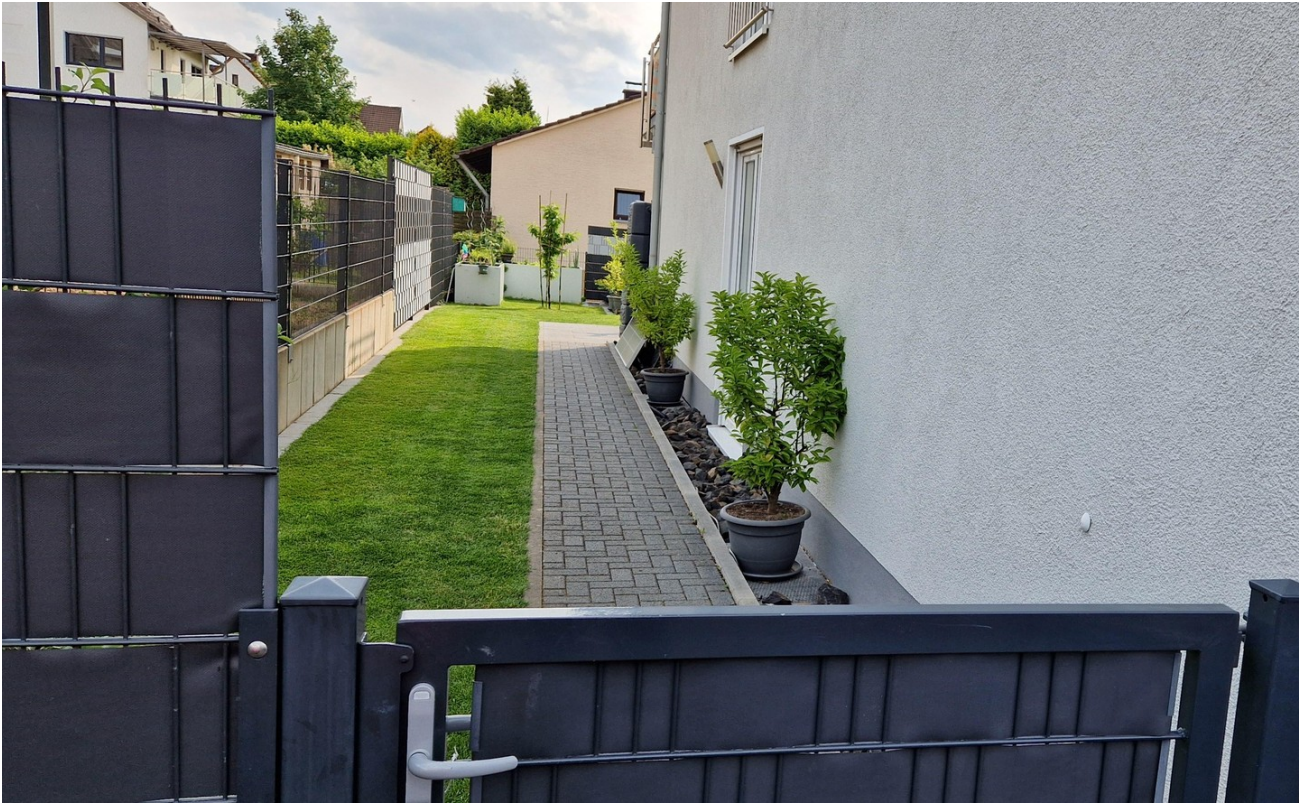


Exposé - Galerie



Tiefgarage mit 2 Stellplätzen

Exposé - Galerie



Eingezäunter Garten



Garten ca 120m²

Exposé - Galerie



Terrasse ca. 21m²



Luft-Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Aufzug



Eingang EG

Exposé - Galerie



Flur / Diele



Badezimmer mit Bidet und co.

Exposé - Galerie



Bodentiefe Dusche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche, mit Abstellraum hinten



Küche mit Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Moderne Küche

Exposé - Grundrisse

