

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lohmar

### **-Provisionsfrei- Renovierte Wohnung mit Balkon & Tiefgaragenstellplatz in Lohmar**



Objekt-Nr. **OM-449909**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **345.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Nimmrichter

53797 Lohmar  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,22 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	255 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern, lichtdurchflutet, exklusiv – So lässt sich dieses besondere Wohnerlebnis im Herzen von Lohmar beschreiben. Die offen gestaltete Dachgeschosswohnung wurde 1992 in solider Massivbauweise gebaut und 2026 von Grund auf hochwertig saniert und an einen gehobenen Wohnstandard angepasst. Durch die zentrale Lage bietet Ihnen diese Wohnung die perfekte Kombination aus städtischem Flair, ruhigem Wohnambiente und hochwertigem Komfort.

Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> ermöglicht diese Wohnung eine vollkommen individuelle Entfaltungsmöglichkeit für Sie. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gemütlichen Schlafzimmern und ein einladendes Wohnzimmer mit einem offenen Küchenbereich ist eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung vorhanden. Treten Sie ein und lassen Sie sich begeistern.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die absolut stimmige und moderne Linie auf: verspachtelte Wände bilden in Kombination mit dem warmen, edlen Eichen-Parkettboden ein unvergleichliches Raumgefühl. Ein absoluter Hingucker ist die elegante Loft-Glastür mit schwarzen Sprossen, die den großzügigen Wohnbereich optisch öffnet. Das durchdachte Konzept der offenen Küche lädt zu geselligen Kochabenden ein und macht den Raum zum zentralen Mittelpunkt des häuslichen Lebens.

Erweitert wird der Wohnbereich durch einen großflächigen, überdachten Balkon, welcher Ihnen einen idyllischen Rückzugsort bietet, um sonnige Stunden in privater Atmosphäre zu genießen.

Auch das Badezimmer führt das elegante Konzept fort. Edle, großformatige Fliesen treffen auf eine nahezu bodengleiche Walk-In-Dusche, deren Glasabtrennung für eine makellose Optik mit einer langanhaltenden Lotusimprägung veredelt ist. Ein modernes, spülrandloses Wand-WC und hochwertige Sanitärgegenstände runden das Bild ab. Das Badezimmer bietet ebenfalls einen Platz für einen Trockner, sowie eine Waschmaschine. Ergänzt wird das Badezimmer durch ein separates Gäste-WC mit passender Ausstattungslinie im Flurbereich.

Technisch ist die Wohneinheit ebenfalls auf dem neuesten Stand. Die Elektrik wurde modernisiert und mit einem eleganten, schwarzen Schalterprogramm versehen, das einen reizvollen Kontrast zu den neuen, hochwertigen weißen Innentüren mit schwarzen Beschlägen bildet. Neue dreifach verglaste Fassadenfenster in Kombination mit elektrischen Rollläden sorgen nicht nur für angenehme Ruhe, sondern auch für eine verbesserte Energieeffizienz. In Küche und Bad wurden bereits im Jahr 2012 die Klappschiebefenster erneuert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2014 und sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima.

Abgerundet wird dieses einmalige Angebot durch reichlich Stauraum: Neben einem eigenen Kellerabteil und einem komfortablen Tiefgaragenstellplatz für Ihr Fahrzeug, verfügt die Wohnung über das Sondernutzungsrecht für den Dachboden über der Wohnung – ein unschätzbare Vorteil für zusätzlichen Raum.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilie zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich inmitten des Rhein-Sieg-Kreis in der Stadt Lohmar. Lohmar ist geprägt durch malerische Natur direkt am Fluss Agger und vereint historischen Charme mit moderner Infrastruktur, Familienfreundlichkeit und einem vielfältigen Freizeitangebot für jede Altersgruppe.

Kulturelle Highlights von Lohmar sind unter anderem fünf Burgen und ein Schloss, womit Lohmar Einblicke in die bewegte Geschichte der Region bietet und zu einer kulturellen Entdeckungsreise einlädt. Darüber hinaus bietet die umliegende Natur Raum für Erholung mit gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen, der Wahner Heide und über 250 ha Waldgebiet direkt fußläufig vor der Haustüre. Ideal für alle Naturliebhaber und Haustierbesitzer.

Ebenfalls bietet Lohmar eine aktive Gemeinschaft aus verschiedenen Sport- und Freizeitvereinen, wodurch ein vielfältiger und abwechslungsreicher Ausgleich in unmittelbarer Nähe möglich ist.

Durch die fußläufig zu erreichenden Einkaufsmöglichkeiten von Lebensmittelhändlern bis hin zu spezialisierten Geschäften des alltäglichen Bedarfs ist jedes Bedürfnis abgedeckt.

Die Bildungslandschaft in Lohmar ist mit mehreren Kindergärten, Ganztagschulen, einer Grundschule, einer Gesamtschule, sowie einem Gymnasium umfassend und zukunftsorientiert.

Mit zahlreichen Buslinien und einer Bahnstrecke, die Lohmar mit Köln, Overath, Siegburg, Bonn, Gummersbach und weiter bis Heimerzheim verbindet, ist Mobilität gewährleistet. Auch die direkte Anbindung der Autobahn A3 bietet eine verlässliche Möglichkeit der Fortbewegung. In unmittelbarer Nähe befinden sich mit dem ICE-Bahnhof Siegburg und dem Flughafen Köln/Bonn überregionale Möglichkeiten der Mobilität.

Lohmar ist somit die perfekte Mischung aus ländlicher Idylle, städtischer Nähe und urbanem Flair, ideal für Familien und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer (KI)



Wohnzimmer/Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche (KI)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1



Wohnraum 1 (KI)

# Exposé - Galerie



Wohnraum 2



Wohnraum 2 (KI)

# Exposé - Galerie



Flur



Flur (KI)

# Exposé - Galerie



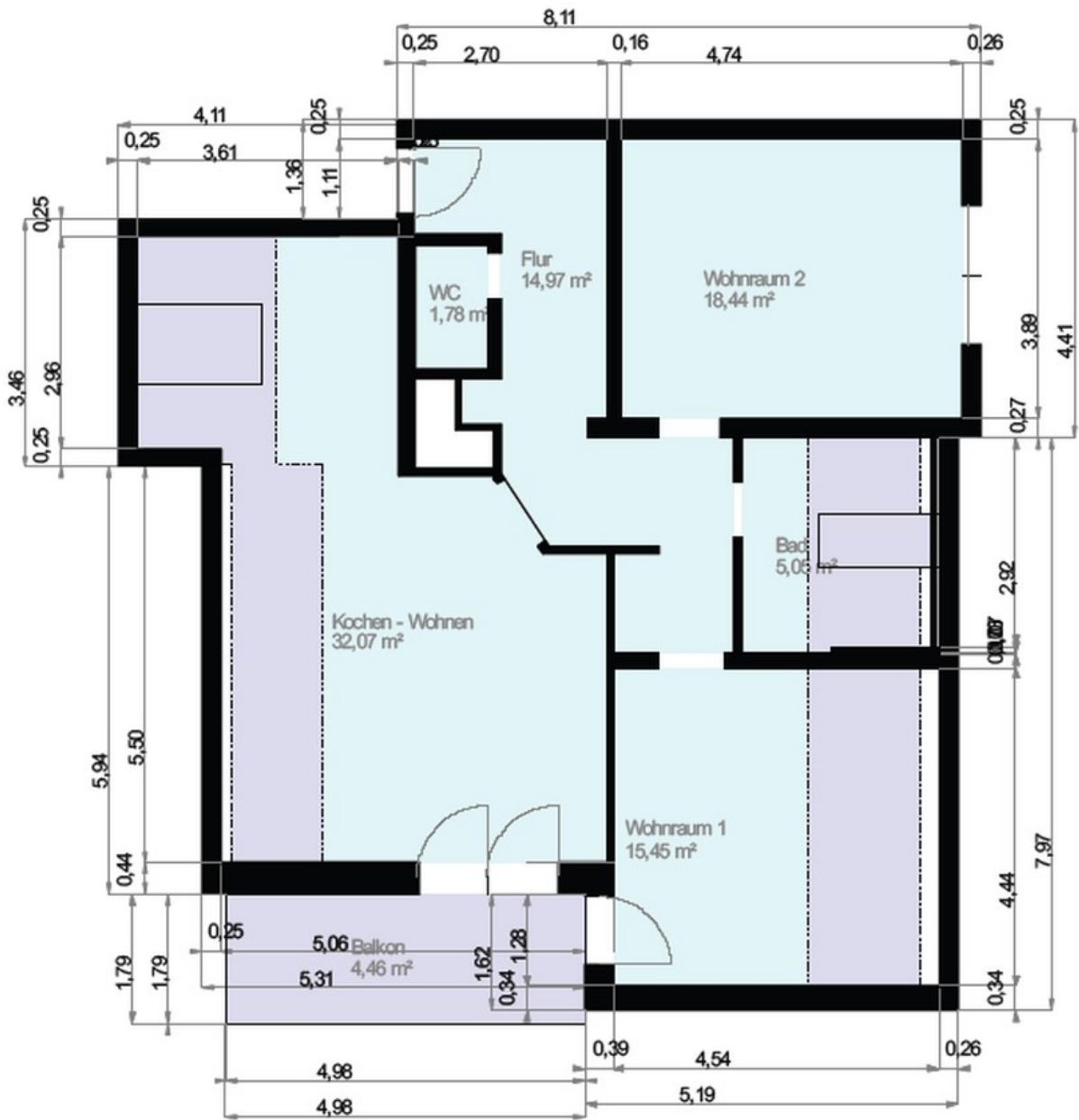
Gäste-WC



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



----- 1 m Höhenlinie  
 ----- 2 m Höhenlinie

