

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Lohmar

**\*Neubau/Erstbezug\* Doppelhaushälfte mit gehobener Ausstattung, Garage und Wohnmobilstellplatz bis 9m**



Objekt-Nr. OM-457267

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
L. Heinrich

53797 Lohmar  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Doppelhaushälfte in Lohmar ist ab sofort bezugsbereit.

Die Wohnfläche verteilt sich auf ca. 145m<sup>2</sup> über drei Etagen.

Bereits beim Eintreten spürt man die einladende Atmosphäre, die durch ideal geschnittene als auch lichtdurchflutete Räume entsteht.

Das Erdgeschoss verfügt über einen geräumigen und hellen Wohn- & Essbereich mit angrenzender Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Das offene Wohnkonzept wird ergänzt durch einen Abstellraum unter der Treppe sowie einen Hausanschlussraum. Im Flur befindet sich ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC mit Tageslicht. Das erste

Obergeschoss beherbergt das große

Master-Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide sowie ein modernes und helles Badezimmer mit großer begehbare Walk-In-Dusche mit Glastrennwand, hochwertiger Keramik und einem beheizbaren Spiegel. Ein weiteres Zimmer sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren die erste Etage.

Das offene und lichtdurchflutete Studio im zweiten Obergeschoss mit einer Grundfläche von ca. 35m<sup>2</sup> bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als gemütlicher Rückzugsort oder als Büro – hier finden Sie Raum zum Wohlfühlen und Entfalten. Zudem verfügt das zweite Obergeschoss über einen geräumigen ca. 20m<sup>2</sup> großen Abstellraum.

Die hochwertige Bosch-Wärmepumpe sorgt für energieeffiziente Wärme im gesamten Haus.

Der Garten ist nach Süden ausgerichtet und wurde mit einer Hecke eingefriedet. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die an warmen Tagen zum Verweilen im Freien einlädt. Das Haus verfügt über zwei direkt am Haus liegende Parkplätze, optional kann zudem eine Garage angemietet werden.

Weiterer Vorteil: Direkt am Haus befindet sich ein großzügiger Wohnmobilstellplatz, geeignet für Fahrzeuge bis 9m Länge. Dieser kann bei Interesse ebenfalls angemietet werden.

## **Ausstattung**

Das Haus wurde nach den neusten Standards gebaut und verfügt über viele Extras:

- Hocheffiziente Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- LED-Spot-Beleuchtung im gesamten EG
- Glasfaser in allen Zimmern
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Fenster mit Dreischeiben-Verglasung
- Elektroinstallation & Ausstattung der Bäder in gehobenem Standard
- Praktische Abstellmöglichkeiten auf allen Etagen

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie, es ist ein Zuhause zum Ankommen - ideal für alle, die stilvolles und modernes Wohnen in angenehmer Atmosphäre zu schätzen wissen.

Haben wir Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich gerne noch heute bei uns.

Tel: 02205/8987655 oder schreiben Sie uns eine Nachricht.

## **Lage**

Die Lage in Lohmar ist ebenso attraktiv wie praktisch. Sie wohnen zentrumsnah mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und allem, was das tägliche Leben angenehm macht.

Die angebotene Doppelhaushälfte liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Fernab vom hektischen Treiben der Großstadt und dennoch hervorragend angebunden. Die Autobahnen A3 und A59 erreichen Sie in wenigen Minuten,

sodass Köln, Bonn sowie der Flughafen Köln/Bonn schnell und bequem erreichbar sind. Für Pendler ist Lohmar damit ein echter Geheimtipp – für Naturliebhaber sowieso.

Lohmar selbst begeistert mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bäckereien, Ärzte und Apotheken. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar. Die Innenstadt von Lohmar bietet alles, was man für den Alltag braucht.

Was Lohmar besonders macht, ist das Gefühl von Naturverbundenheit. Ob Spaziergänge durch das malerische Naafbachtal oder Fahrradtouren entlang der Agger – das umfangreiche Freizeitangebot und die zahlreichen Wanderwege schaffen einen idealen Ausgleich zum Alltag.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Studio

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnraumbelüftung