

Exposé

Wohnung in Lohmar

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Lohmar



Objekt-Nr. OM-464138

Wohnung

Vermietung: **984 € + NK**

Heinrich-Heine-Str. 25
53797 Lohmar
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	82,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.952 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten 6-Parteien-Hauses aus dem Jahr 1993. Das überschaubare Haus steht für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Im Keller stehen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie eine zusätzliche gemeinschaftliche Abstellfläche zur Verfügung. Darüber hinaus gehört zur Wohnung ein separater, abschließbarer Waschraum zur alleinigen Nutzung – ein in dieser Größe eher seltenes Ausstattungsmerkmal.

Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert. Sie überzeugt durch eine funktionale sowie wohnliche Raumaufteilung. Darüber hinaus werden ausgewählte, fest zur Wohnung gehörende Nutzungseinbauten zur Verfügung gestellt. Vom Flur aus sind alle Räume separat erreichbar.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist durch seinen besonderen Zuschnitt klar gegliedert und dank mehrerer Fenster sehr hell und freundlich. Der Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung bietet zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Der Schlafbereich besteht aus zwei nahezu gleich großen Zimmern, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet, verfügt über eine großzügige Dusche sowie ein Fenster zur natürlichen Belüftung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster.

Ausstattung

- Laminatboden in Wohn- und Schlafbereich sowie im Flur
- Fliesen in Bad, Gäste-WC und Küche
- Ein kleiner und ein weiterer großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Elektrische Rollläden
- Balkon in Süd-Ost-Ausrichtung, 2025 neu mit Terrassenplatten ausgestattet
- Eigene Zähler für Strom, Wärmemenge und Kaltwasser (Warmwasser über Durchlauferhitzer/Untertischgerät)
- Separater, abschließbarer Wasch- und Lagerraum zur alleinigen Nutzung
- Gaszentralheizung (neu seit August 2024)

Energieausweis liegt bei Besichtigung vor:

Verbrauchsenergieausweis, 107,13 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D

(Hinweis: Die neue und effizientere Heizungsanlage ist im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt)

Die genaue Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einem ruhigen Wohngebiet von Lohmar, geprägt durch kleinere Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser.

- Sehr gute Anbindung an die A3 Richtung Köln und Frankfurt (ca. 5 Minuten Fahrzeit)
- Einkaufsmöglichkeiten und Innenstadt Lohmar in ca. 2-3 Fahrminuten erreichbar
- Schulen und Kindergärten im unmittelbaren Nahbereich
- Bushaltestelle „Lohmar Stadthaus“ fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar
- Busverbindungen u. a. nach Siegburg, Troisdorf, Overath und Rösrath

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,13 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer Blick zu Diele

Exposé - Galerie



Flur/Diele mit Stauraum



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinder-/Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur Blick Wohnungseingang



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC

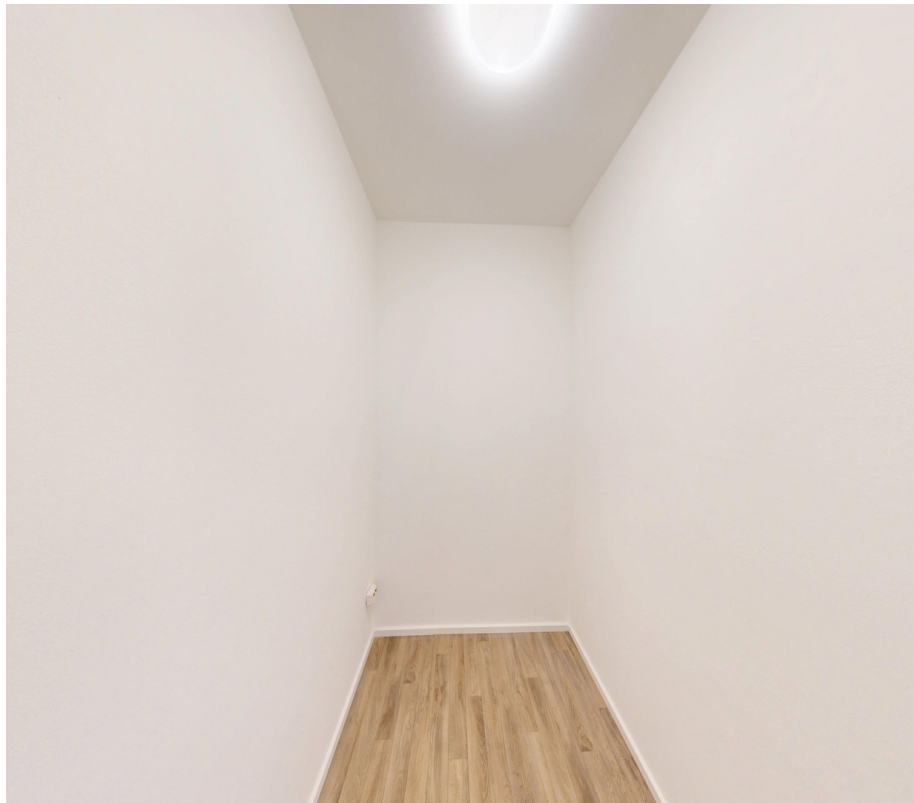


Küche Blick Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Küche Blick Wohn-/Esszimmer



Abstellraum

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

