DIETRICH IMMOBILIEN

Immobilien-Exposé

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Pool und Sauna in Lohmar-Agger

Objekt-Nr. 66275-8775

Haus zum Kauf

in 53797 Lohmar / Agger







Details

Einliegerwohnung vorhanden | Kamin | Gäste-WC | Sauna

Kaufpreis **599.000 €**	Wohnfläche **200 m²**	Zimmer **7**
Nutzfläche **27,6 m²**	Grundstücksfläche **597 m²**	Einliegerwohnung vorhanden **Ja**
Baujahr **1999**	Kategorie **Gehoben**	Zustand **Gepflegt**
Unterkellert **Ja**	Schlafzimmer **5**	Badezimmer **2**
Separate WCs **1**	Balkone **1**	Terrassen **1**
Kamin **Ja**	Gäste-WC **Ja**	Sauna **Ja**

Käuferprovision

3,57 % inkl. MwSt.

Stellplätze

Carport

Anzahl

1

Beschreibung

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung wurde 1999 erbaut und liegt auf einem ca. 597 m² großen Grundstück. Auf großzügigen ca. 226 m² Wohnfläche verbindet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ein echtes Zuhause für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Den Kern des Hauses bildet im Erdgeschoss ein lichtdurchfluteter, offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, der zum Verweilen einlädt. Ein zusätzlicher Raum lässt sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen, ein Gäste-WC rundet

die Ebene ab. Vom Wohn- und Essbereich führt der Weg direkt auf die Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten, der mit Pool und Whirlpool ein exklusives Wohlfühlambiente unter freiem Himmel schafft. Im Dachgeschoss sorgen zwei helle Kinderzimmer, ein großzügiges Bad mit Dusche und Badewanne sowie ein Elternschlafzimmer mit angeschlossenem Ankleidezimmer für großzügige Privatsphäre. Ein besonderes Highlight ist der überdachte, vom Schlafzimmer aus zugängliche Balkon. Für erholsame Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden sorgt zudem eine Sauna auf dieser Ebene. Das Kellergeschoss bietet mit Waschraum und Abstellraum zusätzlichen Nutz- und Stauraum für den Alltag. Ein weiterer Pluspunkt ist die rund 53 m² große Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum sowie einem modernen Duschbad. Dank separaten Außenzugangs – alternativ auch komfortabel über das Kellergeschoss des Haupthauses erreichbar – eignet sie sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung. Auch bei den Stellplatzmöglichkeiten ist die Immobilie bestens aufgestellt: Ein Carport bietet witterungsgeschützten Platz für Ihr Fahrzeug und rundet das gepflegte Gesamtbild des Anwesens ab. Großzügige Platzverhältnisse, attraktive Wellness- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine vielseitig nutzbare Einliegerwohnung machen dieses Haus zu einem besonderen Zuhause. Wohnkomfort, Privatsphäre und exklusive Extras wie Pool, Whirlpool und Sauna verbinden sich hier zu einem rundum stimmigen Gesamtkonzept für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Ausstattung

- Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung

- Lichtdurchfluteter, offener Wohn-/Essbereich im EG mit direktem Terrassenzugang

- Garten mit Pool und Whirlpool

- Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer

- Überdachter Balkon, direkt vom Schlafzimmer erreichbar

- Sauna im Dachgeschoss

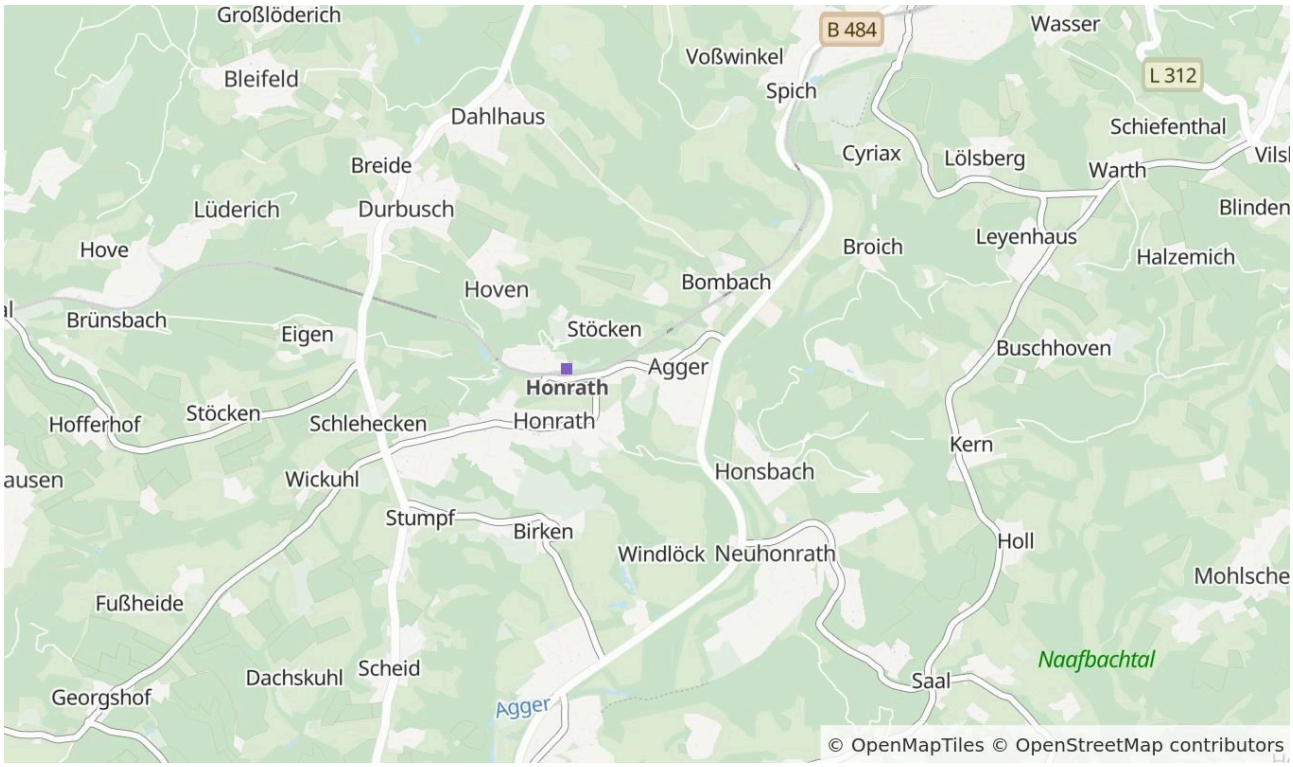
- Ca. 53 m² Einliegerwohnung

- Carport für witterungsgeschützte Stellplätze

Lage & Umgebung

53797 Lohmar / Agger

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Lohmarer Ortsteil Agger. Die überwiegend von Wohnbebauung geprägte Umgebung verbindet ein naturnahes Wohngefühl mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, gastronomische Angebote sowie weitere Dienstleistungen befinden sich im nahegelegenen Wahlscheid und in Overath. Kindertagesstätten und verschiedene Schulformen sind im Lohmarer Stadtgebiet und in den angrenzenden Ortsteilen gut erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Umgebung und wird von den Linien 553 und 558 angefahren. Ergänzend bietet der Bahnhof Honrath mit der Regionalbahnlinie RB 25 eine Verbindung in Richtung Köln sowie ins Oberbergische. Über die nahe gelegene Bundesstraße B 484 und die Anschlussstellen der A 3 bestehen zudem gute Verbindungen nach Köln, Bonn, Siegburg und zum Flughafen Köln/Bonn. Die reizvolle Landschaft des Aggertals mit ihren Wäldern, Spazierwegen sowie Wander- und Fahrradrouten bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Insgesamt eignet sich die Lage besonders für Familien und Berufspendler, die ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten regionalen und überregionalen Verkehrsanbindung verbinden möchten.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
23.08.2036

Endenergiebedarf
138,9 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
E

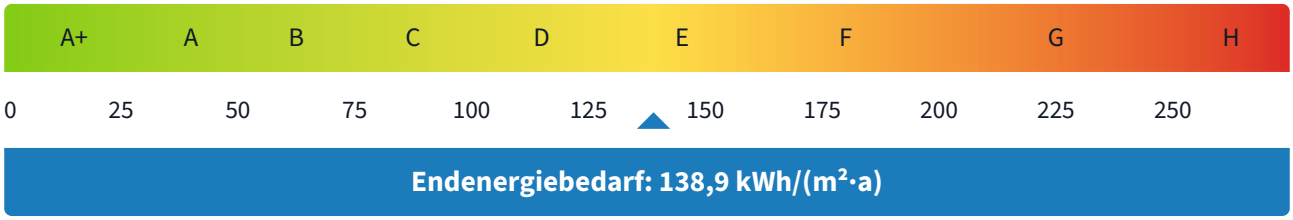
Baujahr
1999

Wesentlicher Energieträger
Gas

Befeuerungsart
Gas

Heizungsart
Zentralheizung

Energieausweis
2014





Außenansicht



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Terrasse



Terrasse



Wohnzimmer



Schlafzimmer



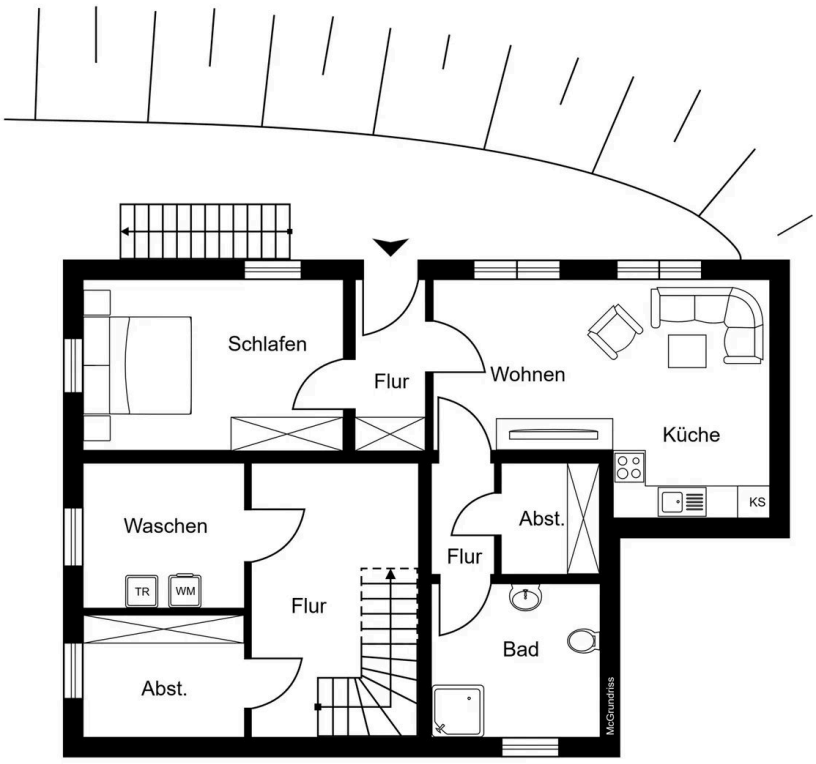
Badezimmer



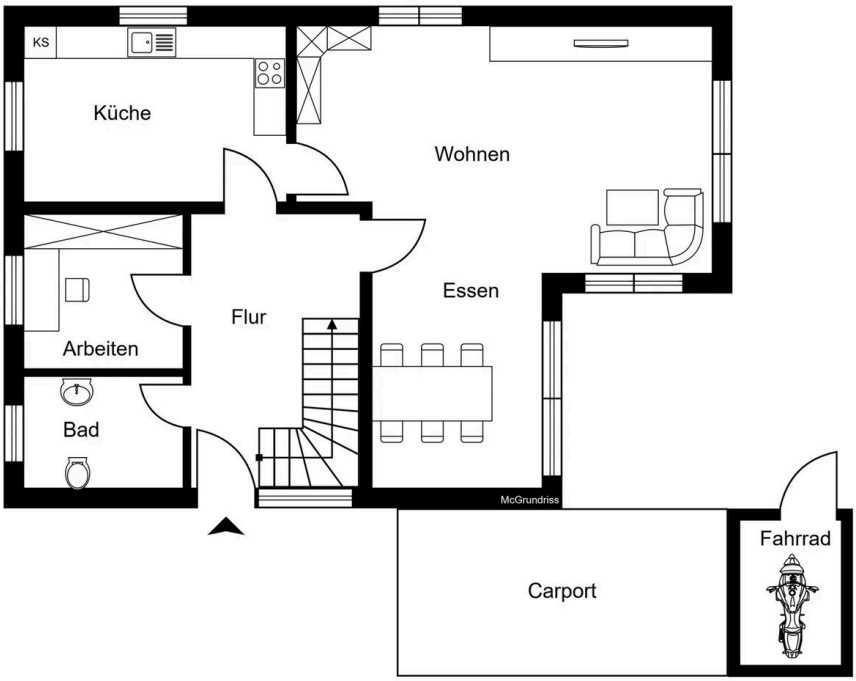
Außenbereich



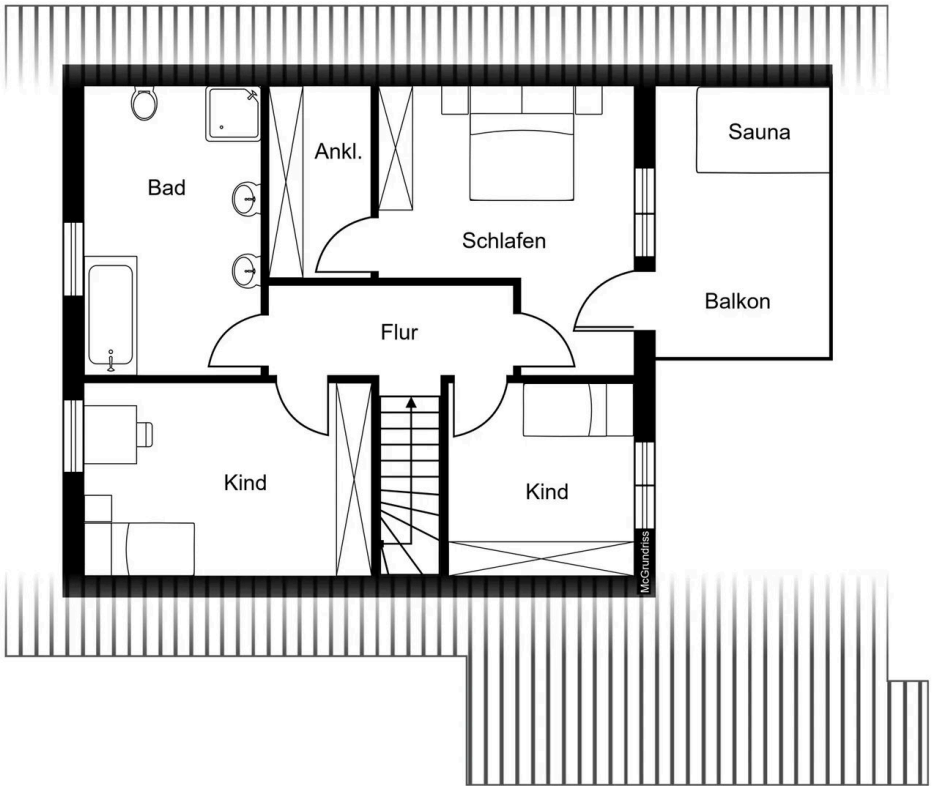
Pool



Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Kontakt

Sabrina Dietrich Immobilien

Telefon: 00492241174320

E-Mail: l.lindenberg@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Frau Lenja Lindenberg

Impressum

www.immo-dietrich.de/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.immo-dietrich.de

Diese Immobilie online

www.immo-dietrich.de/immobilie/einfamilienhaus-mit-einliegerwohnung-pool-und-sauna-in-lohmar-agger