DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20071-6129

53797 LOHMAR / DONRATH

VIER WÄNDE - TAUSEND IDEEN!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 121 m²	ca. 296 m²	5	365.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**365.000 €**
Wohnfläche	**ca. 121 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 15 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 296 m²**
Baujahr	**1964**
Zustand	**Gepflegt**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**2**
Balkone	**1**

Terrassen	**1**
Kamin	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Garage · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**26.10.2036**
Endenergiebedarf	**256,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**H**
Baujahr	**2021**
Wesentlicher Energieträger	**Pellet**
Befeuerungsart	**Pellet**
Energieausweis	**2014**

Frau Heike Fuchs
Tel. 00492247969656
Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Schlafzimmer I

Objektbeschreibung

Manche Häuser erzählen bereits ihre eigene Geschichte – und warten nur darauf, dass ein neues Kapitel beginnt. Diese charmante Doppelhaushälfte bietet Ihnen genau diese Gelegenheit: ein Zuhause mit viel Platz, gemütlichen Details und dem Potenzial, mit Ihren persönlichen Ideen zu einem ganz besonderen Wohlfühlort zu werden.

Das EG bildet das Herzstück des Hauses und überzeugt mit einem offenen Wohnkonzept, das Wohnen, Kochen und Genießen auf angenehme Weise miteinander verbindet. Der Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre, in der gemeinsames Kochen, gesellige Abende und entspannte Stunden ganz selbstverständlich zusammenfinden. Hier ist Platz für den lebhaften Alltag ebenso wie für gemütliche Momente mit Familie und Freunden. Besonders praktisch: Die Einbauküche sowie ein Kaminofen sind bereits im Kaufpreis enthalten und schaffen eine gute Grundlage für den Start in Ihrem neuen Zuhause. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Raumangebot sinnvoll ab und sorgt gerade im Alltag oder bei Besuch für zusätzlichen Komfort.

Im OG erwartet Sie Ihr ganz persönlicher Rückzugsbereich. Drei Schlafzimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen und jedem Familienmitglied seinen eigenen Lieblingsplatz zu schenken. Nach einem ereignisreichen Tag lädt das Badezimmer mit Eckbadewanne dazu ein, den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen.

Ein besonderes Highlight ist das toll ausgebaute DG (1995), das dem Haus zusätzlichen Charme und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten verleiht. Vielleicht entsteht hier ein gemütlicher Rückzugsort mit Lieblingsbuch und Lesesessel, ein kreativer Hobbybereich oder ein ganz persönliches Refugium für die nächste Generation. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf und entdecken Sie, was sich aus diesem besonderen Studio machen lässt.

Ein naturbelassener Garten mit ein paar Obstbäumen beweist, die schönsten Oasen entstehen oft auf kleinem Raum. Freuen Sie sich auf die Blütenpracht im Frühjahr und pflücken Sie Ihre eige-

Frau Heike Fuchs
Tel. 00492247969656
Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de

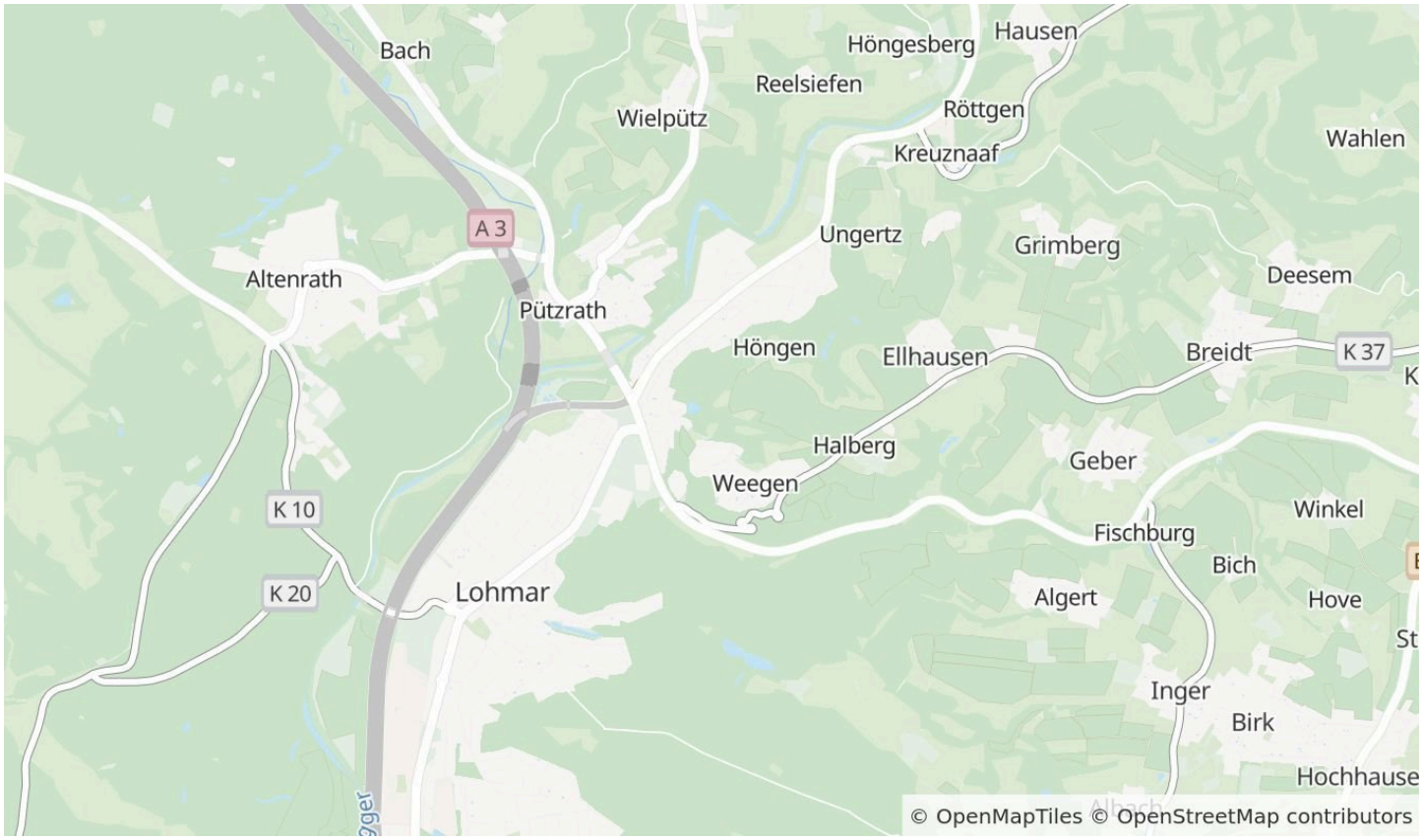
nen Früchte vom Baum. Im Sommer sorgt die Lage außerdem dafür, dass es in den Nächten angenehm abkühlt.

Vielleicht ist es genau dieses Haus, aus dem mit ein wenig Liebe und den richtigen Ideen Ihr ganz persönlicher Wohntraum wird. Ein Haus mit Charme – und Raum für Ihre eigenen Ideen.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Immobilie. Vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um einen Nachweis der Finanzierbarkeit. Hier genügt beispielweise ein formloser Zweizeiler Ihrer Hausbank. Sollten Sie noch keinen Nachweis haben, stellen wir gerne einen entsprechenden Kontakt her.

Hinweis: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Frau Heike Fuchs
Tel. 00492247969656
Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



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

Lagebeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte liegt in wunderschöner Lage von Lohmar-Donrath. Der Stadtkern mit allen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 2 km entfernt. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich im Nahbereich. Der Stadtkern von Siegburg ist ca. 5 km entfernt. Die Städte Köln und Bonn sind durch eine gute Verkehrsanbindung per Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr leicht erreichbar. Nach Köln oder Bonn beträgt die Entfernung jeweils ca. 20 km. Der Flughafen Köln/Bonn ist ca. 20 km entfernt.

Frau Heike Fuchs
Tel. 00492247969656
Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Wohnzimmer



Küche

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de





Gäste WC



Schlafzimmer II

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Treppe ins OG

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Essbereich





Bad

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Gemütliches Dachgeschoss



Folgen Sie uns auf Facebook

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Oase der Ruhe



Herrliche Terrasse

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Schöner Garten



Wohnen am Waldrand

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Frontansicht

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Heike Fuchs

Tel. 00492247969656

Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Heike Fuchs
Tel. 00492247969656
Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de

Ausstattung

— Pelletheizung (Bj. 2021)

— Warmwasser über Heizung

— Einbauküche + Kaminofen im KP enthalten

— Photovoltaikanlage (4,62 kW) im KP enthalten

— Fliesen | Parkett

— Weiße Kunststofffenster | überwiegend elektrische Rollläden

— Ausgebautes Dachgeschoss (Studio, Bj. 1995) + Markise

— Schöne Terrasse (ca. 30 m²) mit Markise

— Hübscher Garten

— Garage + Kabel für Wallbox | 2 Stellplätze

— Die Pelletheizung steht in der Nachbar-DHH. Beide Parteien steuern sie unabhängig voneinander und teilen sich Wartungs- und Schornsteinfegerkosten. Es besteht ein separater Eingang zur Heizungsanlage. Auch könnte eine Gasheizung/Wärmepumpe wieder eingebaut werden.

— Natürlich darf auch ein ehrlicher Blick auf die Immobilie nicht fehlen: Hier und da besteht Modernisierungsbedarf, so dass Sie die Möglichkeit haben, einzelne Bereiche nach Ihrem Geschmack zu gestalten und das Haus Schritt für Schritt in Ihr persönliches Wohlfühlzuhause zu verwandeln. Mit frischen Ideen, modernen Akzenten und etwas Gestaltungsfreude lässt sich der vorhandene Charme wunderbar mit Ihren eigenen Wohnvorstellungen verbinden.

— Vielleicht ist es genau dieses Haus, aus dem mit ein wenig Liebe und den richtigen Ideen Ihr ganz persönlicher Wohntraum wird. Eine Immobilie mit Charakter und Raum zur freien Entfaltung.

— Bitte sehen Sie sich die 360°-Tour unter https://tour.ogulo.com/Cn3F an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren!

— Die hier gemachten Angaben basieren ausschließlich auf Informationen der Verkäufer. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige und vollständige Angaben bemüht, können jedoch für die Angaben des Verkäufers keine Haftung übernehmen.

Sonstiges

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

So wichtige Entscheidungen, wie die rund um die Bewertung und den Verkauf einer Immobilie, sollten Sie nicht dem Zufall überlassen. Nutzen Sie die Markt- und Dienstleistungskompetenz eines professionellen Immobilienmaklers vor Ort.

Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.

Wir sind stolz, durch unser Engagement in den führenden Internetportalen
überdurchschnittlich gute Bewertungen erzielt zu haben.
Die Fachzeitschift "Focus-Spezial" hat unser Büro in den vergangenen Jahren als eines der 1000 besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.

Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie.

Frau Heike Fuchs
Tel. 00492247969656
Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Heike Fuchs

Renate Weber Immobilien

Telefon: 00492247969656

E-Mail: Heike.Fuchs@renate-weber-immobilien.de

Diese Immobilie online