

Lohmar

# Ruhig gelegene 4-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garten

**CODICE OGGETTO: 25066007**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'AFFITTO: 1.450 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140,72 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar**

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25066007                                   |
| Superficie netta    | ca. 140,72 m <sup>2</sup>                  |
| Piano               | 1                                          |
| Vani                | 4                                          |
| Camere da letto     | 3                                          |
| Bagni               | 1                                          |
| Anno di costruzione | 1976                                       |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>30 EUR (Affitto) |

|                                   |                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto                  | 1.450 EUR                                            |
| Costi aggiuntivi                  | 370 EUR                                              |
| Appartamento                      | Piano terra                                          |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2022                                                 |
| Stato dell'immobile               | Curato                                               |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                            |
| Superficie lorda                  | ca. 4 m <sup>2</sup>                                 |
| Caratteristiche                   | Bagni di servizio,<br>Giardino / uso comune, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Riscaldamento             | Olio       | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 18.03.2034 | Consumo energetico                                    | 146.89 kWh/m²a      |
| VALIDO FINO A             |            | Classe di efficienza energetica                       | E                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976                |

CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà

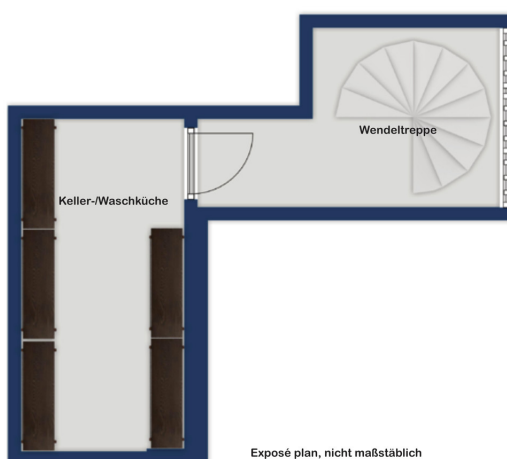


CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## Planimetrie



Exposé plan, nicht maßstäblich



Exposé plan, nicht maßstäblich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar**

## Una prima impressione

Diese geräumige 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Lohmar bietet ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die Wert auf einen durchdachten Grundriss legen. Die ansprechende und gepflegte Wohnung aus dem Baujahr 1976 wurde zuletzt im Jahr 2022 modernisiert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Mit vier Zimmern, davon drei Schlafzimmern, bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Bedürfnisse. In dem Haus befinden sich drei Wohnungen und ein kleines Büro. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und dient als zentraler Treffpunkt der Wohnung. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Möblierung, so dass sowohl eine große Sitzgruppe als auch ein Essbereich Platz finden. Die angrenzenden Schlafräume bieten aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Nutzung, sei es als Rückzugsort zum Entspannen, als Arbeitszimmer etc. Das Badezimmer der Wohnung ist funktional ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine Dusche. Ein weiteres Highlight ist der gemeinschaftlich genutzte Garten, der jedoch in abgetrennte Bereiche unterteilt ist. Dadurch hat jeder Bewohner seine eigene grüne Oase. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für alle, die soliden Wohnkomfort in ruhiger Lage schätzen. Zusätzlich stehen zwei Stellplätze zur Verfügung, die für jeweils 30 € pro Monat angemietet werden können.

CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## Dettagli dei servizi

- Modernisierung 2022
- Rollladen, manuell zu betätigen
- 2 PKW-Außenstellplätze
- Gartennutzung
- 1 Kellerraum mit Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

**CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar**

## Tutto sulla posizione

Entdecken Sie Holl, einen charmanten und idyllischen Stadtteil von Lohmar, der naturnahes Wohnen mit bester Erreichbarkeit verbindet. Eingebettet in die grüne Landschaft des Bergischen Landes bietet Holl eine ruhige, familienfreundliche Umgebung, die dennoch hervorragend an die Infrastruktur von Lohmar und der umliegenden Region angebunden ist. In Lohmar genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Natur direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Sie von der vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen usw. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Autobahn A3 ist über nahegelegene Anschlussstellen schnell erreichbar, während Buslinien und die Oberbergische Bahn (RB25) unkomplizierte Verbindungen nach Siegburg, Rösrath und in die umliegenden Städte ermöglichen. Auch für Freizeitaktivitäten ist gesorgt. Ob ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren durch das gut ausgebaute Wegenetz oder sportliche Aktivitäten in einem der zahlreichen Vereine – Lohmar bietet für jeden etwas. Lohmar-Holl ist der perfekte Ort für alle, die ein ruhiges, naturnahes Wohnen schätzen. Ein Wohnort zum Wohlfühlen!

CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 146.89 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25066007 - 53797 Lohmar**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98 Bergisch Gladbach  
**E-Mail:** [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)