



OBJEKT 61

4- Parteienhaus in bester Lage von Lohmar

53797 LOHMAR

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE

Eckdaten

Baujahr:	2014
Zimmer:	10
Wohnfläche:	ca. 336,43 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 539 m ²
Nutzfläche:	ca. 146,47 m ²
Verfügbar ab:	01.01.2024
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenanzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Vollständig renoviert
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Nein
Badezimmer:	5
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	7
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	6
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	63,2 kWh/(m ² *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Kaufpreis

1.399.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins
Inhaber
kins@immobilien-kins.de

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes 4-Parteinhaus in bester Lage von Lohmar.

Aktuell befindet sich das Gebäude noch im Besitz des Bauträgers. Alle Wohnungen sind vermietet, können aber auf Wunsch geräumt werden.

Alternativ zum Gesamtverkauf besteht auch die Option einzelne Wohnungen zu erwerben.

Das Gebäude wurde 2014 im KfW-70 Standard errichtet, ist voll unterkellert und mit einer Gastherme ausgestattet. In 2023 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und unter anderem auch die Fassade neu angelegt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine große Wohnung mit zwei Bädern und zwei Schlafzimmern, sowie einem sehr großzügigen Küche, Ess- und Wohnbereich.

Im 1. OG befinden sich zwei 2-Zimmerwohnungen, jeweils mit Balkon und im Dachgeschoss eine Penthouse-Wohnung mit zwei Schlafzimmern und zwei Balkonen.

Dielen, Bäder und Küchen sind gefliest, die Wohn- und Schlafräume mit Design-Boden ausgestattet. Im DG gelangt man über eine Bodeneinschubtreppe in den Spitzboden.

Die Mieteinnahmen liegen aktuell bei 51.000,-€ p.a.

Lage

Die Lage, unweit vom Lohmarer Zentrum, ist als sehr gut zu bezeichnen. Das evangelische Altenheim befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Wald- und Gesamtschule ebenfalls.

Vor Ort befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Restaurants, etc....

Über die A3 gelangt man in wenigen Minuten nach Siegburg, Hennef, Köln, oder Bonn, bzw. zum Flughafen CGN.

Trotz der zentralen Lage kommen aber auch Freizeit und Erholung nicht zu kurz. Das "Aggua" in Troisdorf oder die Wahnbachtalsperre gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Ausstattung

- Gastherme
- Fußbodenheizung
- Fliesen in Diele, Bad und Küche
- Hochwertiger Designboden in den Wohnräumen
- Alle Wohnungen mit Terrasse oder Balkon
- Kein Aufzug

Sonstiges

Da sich das Gebäude aktuell noch im Besitz des Bauträgers befindet, gibt es noch keine Hausverwaltung.

Im Rahmen des Verkaufsprozesses ist daher noch zu klären, ob eine externe Hausverwaltung berufen, oder eine interne Lösung gefunden wird.



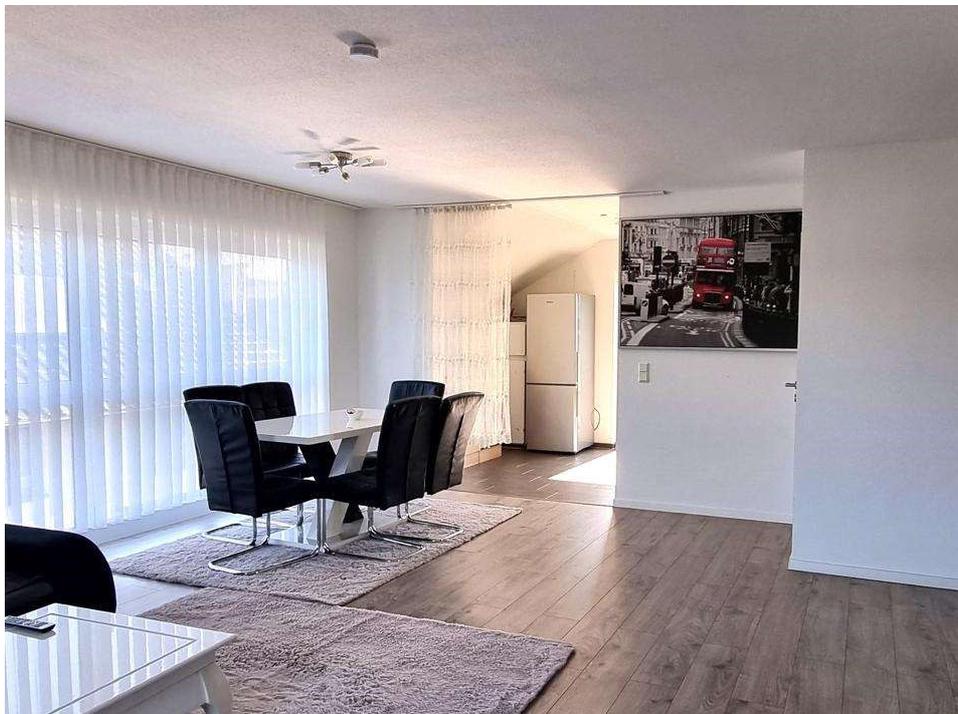
Treppenhaus



PH_Wohnzimmer_03



PH_Wohnzimmer_02



PH_Esszimmer_01



PH_Küche_01



PH_Bad_01



PH_Bad_02



PH_Balkon_01



PH_Balkon_02



Ans_Nord-Ost



Ans_Süd-West



Wohnzimmer_01



Bad_01



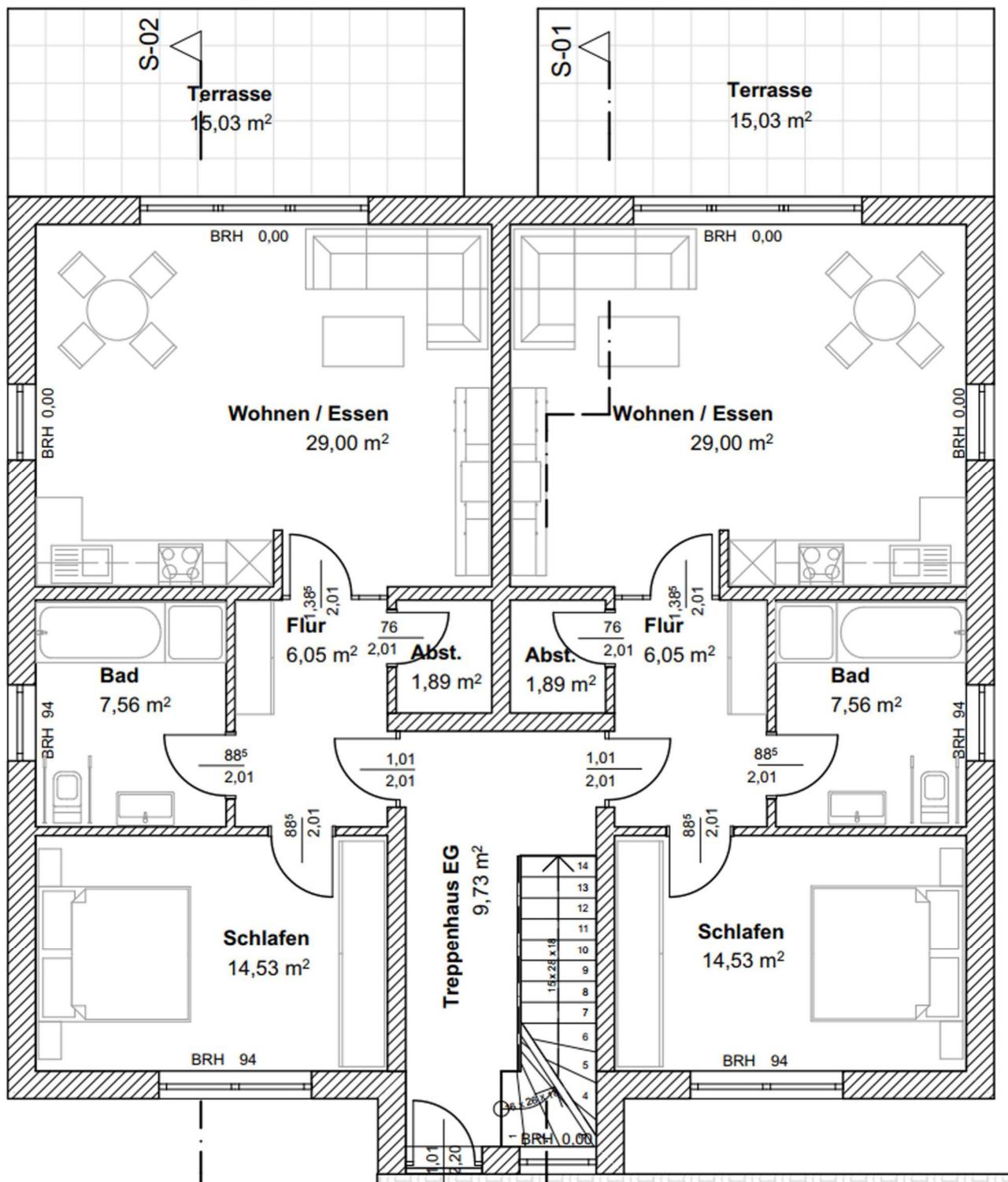
Bad_02



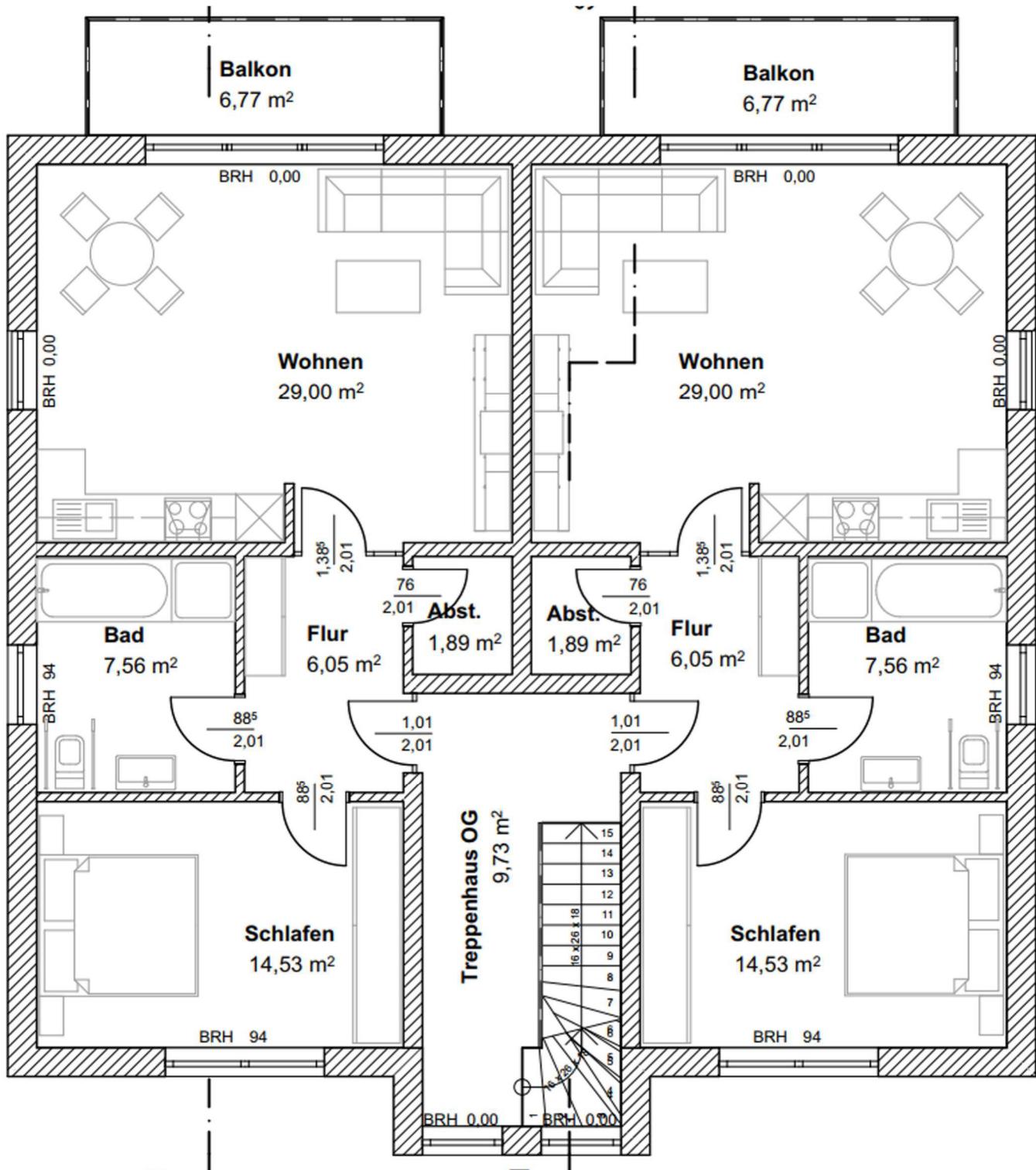
Balkon



Diele



Grundriss_EG



Grundriss_1.OG



Ans_Süd-West



Titel

ik immobilienbüro | Sascha Oliver Kins

Aegidiusplatz 2 | 53604 Bad Honnef
Tel.: +49 175 1949777 | Fax: 02224-1221709
kins@immobilien-kins.de | www.immobilien-kins.de

EXPOSE



Ans_Nord-Ost



Treppenhaus



PH_Wohnzimmer_02