



OBJEKT 57

## Schöne 2 ZKB mit Balkon in einem gepflegten 4-Parteienhaus

53797 LOHMAR

## Eckdaten

Baujahr:	2014
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 61,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 10,28 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	01.01.2024
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etagenzahl:	2
Etage:	1
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Vollständig renoviert
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Einbauküche vorhanden:	Nein
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	2
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Ja
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	B
Energiekennwert:	63,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Ja
Stellplatzkaufpreis:	12.500,00 €

#### Kaufpreis

284.000,00 €

#### Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

#### Ansprechpartner

Sascha Oliver Kins  
Inhaber  
kins@immobilien-kins.de

#### Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen zwei baugleiche Wohnungen im 1. OG eines gepflegten 4-Parteienhauses.

Aktuell befindet sich das Gebäude noch im Besitz der Bauträgers. Alle Wohnungen sind vermietet, können aber kurzfristig geräumt werden.

Alternativ zum Einzelverkauf besteht auch die Option das gesamte Gebäude 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.

Die Wohnung verfügt über einen Süd-Ost-Balkon und einen Nord-West-Balkon, so dass man sowohl die Morgens als auch die Abendsonne genießen kann.

Diele und Bad sind gefliest, die Wohn- und Schlafräume mit Design-Boden ausgestattet.

Der Wohnung zugeordnet ist ein Kellerraum und ein Außenstellplatz (12.500,-€). Ein weiterer Stellplatz kann hinzugekauft werden.

#### 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

- Gasterme
- Fußbodenheizung
- Fliesen in Diele, Bad und Küche
- Hochwertiger Designboden in den Wohnräumen
- Balkon

## 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.



Ans\_Süd-West



Treppenhaus

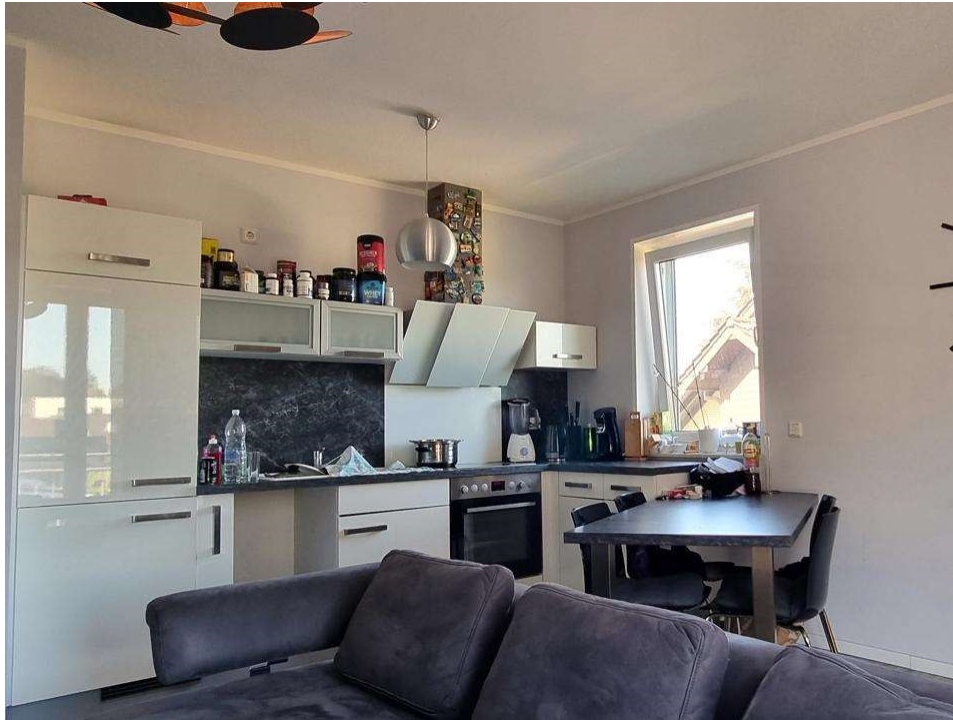




Diele



Wohn- Essbereich\_01



Küche\_Essen\_01



Wohnzimmer\_01





Balkon

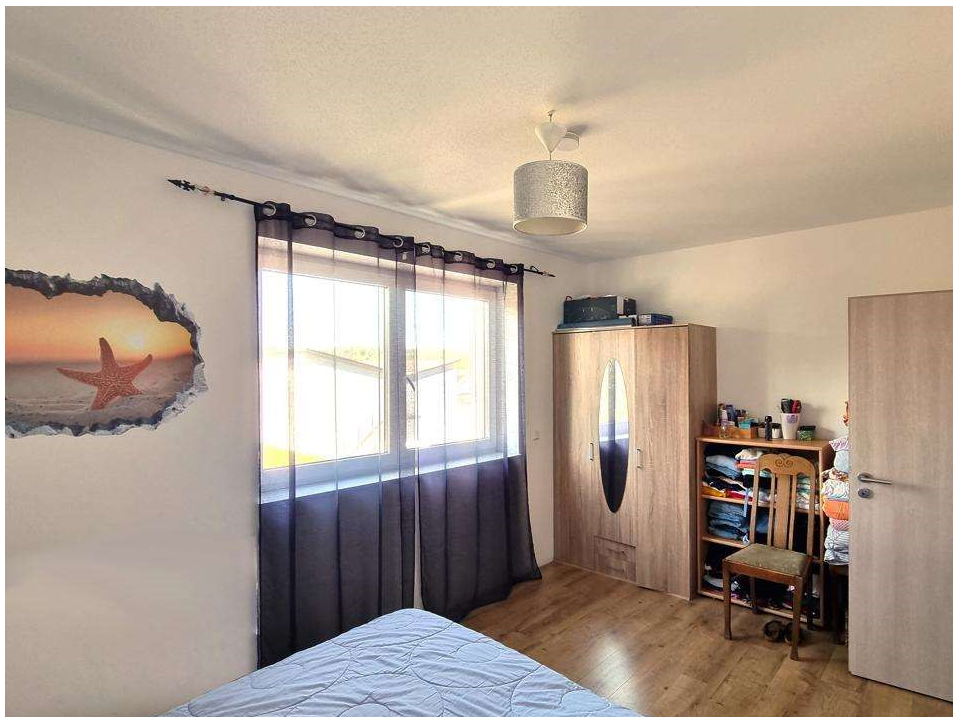


Bad\_01





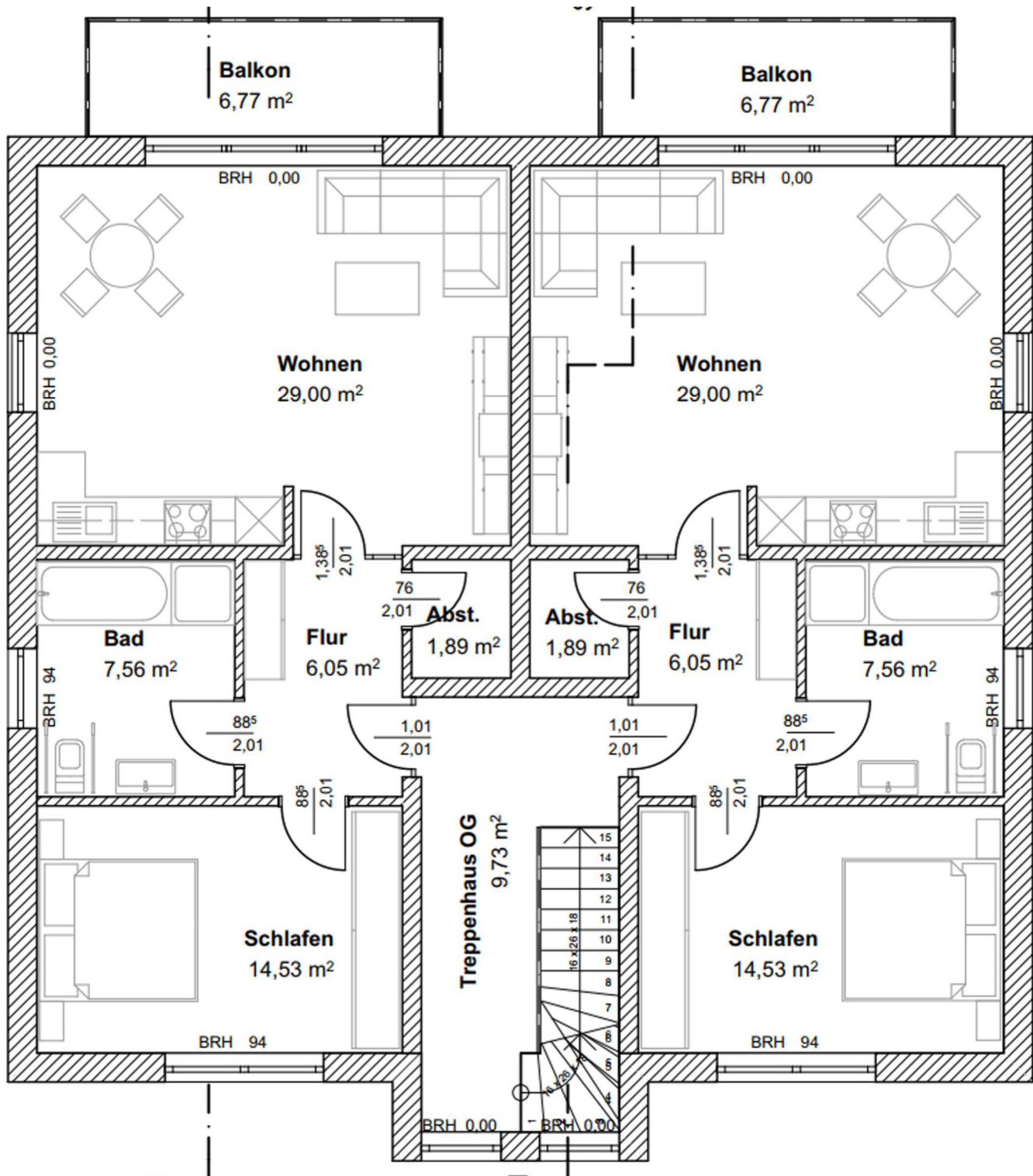
Bad\_02



Schlafen



Titel



Grundriss\_1.OG





Ans\_Nord-Ost





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\_Süd-West



Treppenhaus





Diele