

Lohmar

# Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

CODE DU BIEN: 26066007



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

**PRIX DE LOYER: 1.280 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26066007
Surface habitable	ca. 122 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix de loyer	1.280 EUR
Coûts supplémentaires	286 EUR
Type	Attique
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2034	Consommation d'énergie	146.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1976

CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar

## La propriété



CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Une première impression

Diese gepflegte Wohnung mit ca. 122m<sup>2</sup> in Lohmar überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Neben zwei gut geschnittenen Schlafzimmern und einem großzügigen Wohnzimmer verfügt die Wohnung über einen offenen Essbereich, der als zusätzlicher Raum genutzt werden könnte. Da dieser Bereich nicht durch eine Tür abgetrennt ist, wird die Wohnung offiziell als 3-Zimmer-Wohnung geführt, bietet jedoch ein spürbares Plus an Wohnfläche und Flexibilität.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gut nutzbare nach Süden ausgerichtete Loggia.

Im Zuge einer Renovierung wurde neuer Laminatboden verlegt. Auch das modernisierte Dusch- und Wannenbad präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Zusätzlich steht ein weiteres Duschbad zur Verfügung, was insbesondere im Alltag für zusätzlichen Komfort sorgt.

Der Großteil der Fenster wurde im Jahr 2024 erneuert.

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze. Damit ist die Parkplatzsituation komfortabel gelöst.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet bis 30.04. 2026. Besichtigungstermine sind jedoch in Absprache möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Détails des commodités

- Modernisiertes Dusch- und Wannenbad
- Zusätzliches Duschbad
- Neuer Laminatboden sowie Fliesenböden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster (neu 2024)
- Leitungen und Elektrik erneuert (2022)
- Dachsanierung inkl. Photovoltaik geplant für 2026
- Praktischer Hauswirtschaftsraum innerhalb der Wohnung

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Lohmar-Holl, einem ruhigen und gewachsenen Ortsteil im Grünen. Die Umgebung ist geprägt von Wiesen, Feldern und Wäldern des Bergischen Landes und bietet ein angenehmes, naturnahes Wohnumfeld mit viel Lebensqualität. Hier wohnen Sie abseits vom Durchgangsverkehr in entspannter Nachbarschaft.

Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Sportvereine, Reitmöglichkeiten sowie zahlreiche Wanderwege unterstreichen den hohen Freizeitwert der Lage.

Das Zentrum von Overath erreichen Sie in wenigen Auto Minuten. Dort stehen Ihnen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, usw. zur Verfügung. Ebenso ist das Zentrum von Lohmar schnell erreichbar, sodass Sie von der Infrastruktur beider Städte profitieren. Auch für Schülerinnen und Schüler ist die Anbindung gut geregelt: Eine Busverbindung zum Schulzentrum Cyriax in Overath besteht direkt ab Lohmar-Holl.

Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über die nahegelegene Autobahn A3 besteht eine zügige Anbindung in Richtung Köln und Frankfurt. Die Bahnhöfe in Overath und Honrath bieten Anschluss an die RB25 (Oberbergische Bahn) mit Verbindungen unter anderem nach Köln, Gummersbach und Meinerzhagen. Ergänzend sorgen Buslinien für eine gute regionale Vernetzung.

Lohmar-Holl verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte – ein Standort für alle, die naturnah leben und dennoch flexibel angebunden sein möchten.

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Flotho & Gabriele von Oertzen

---

Kölner Straße 98, 51429 Bergisch Gladbach

Tel.: +49 2204 - 48 128 0

E-Mail: [bergisch.gladbach@von-poll.com](mailto:bergisch.gladbach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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