

Lohmar

# Charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

*Codice oggetto: 26066007*



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

**PREZZO D'AFFITTO: 1.280 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar**

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

Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26066007	Prezzo d'affitto	1.280 EUR
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	286 EUR
Vani	3	Appartamento	Attico
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1976	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	18.12.2034	Consumo energetico	146.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar

## La proprietà



**Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Ulteriori informazioni

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: 26066007 - 53797 Lohmar**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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