



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

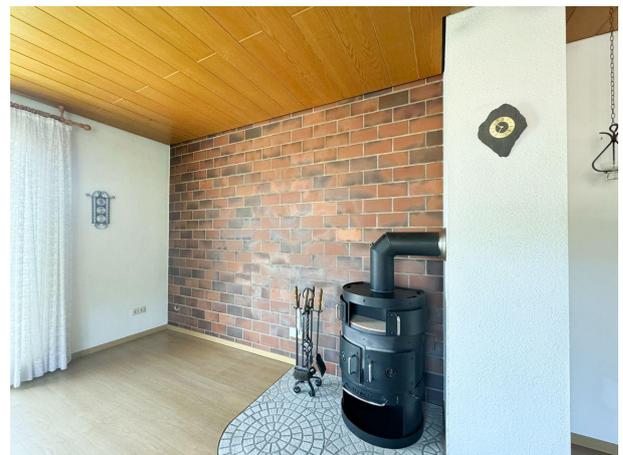
**Immobilien-Exposé**

**Freist. Ein-/oder Zweifamilienhaus mit  
Ausbaupotenzial in schöner Höhenlage**

**Objekt-Nr.:**  
**66275-8250**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 53797 Lohmar





## Details

Kamin

Mieteinnahmen (Soll)

**23.520 €**

Käuferprovision inkl. USt.  
**3,57 % inkl. MwSt.**

Grundstück (ca.)  
**520 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)  
**196 m<sup>2</sup>**

Kategorie  
**Standard**

Anzahl Etagen  
**2**

Anzahl Stellplätze  
**3**

Anzahl Wohneinheiten  
**2**

Anzahl Terrassen  
**1**

Baujahr  
**1984**

Stellplatzpreis (Carport)  
**0 €**

Carportplätze  
**1**

Stellplatzpreis  
**0 €**

Stellplätze  
**2**

Zustand  
**gepflegt**

Unterkellert  
**Ja**

## Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet Ihnen vielseitige Optionen: Es ist sowohl als Kapitalanlage als auch zur Selbstnutzung oder teilweisen Vermietung hervorragend geeignet. Beide Wohneinheiten stehen derzeit leer, sodass Sie flexibel über die Nutzung entscheiden können. Bei vollständiger Vermietung könnten Mieteinnahmen von bis zu 23.520 € (kalt) pro Jahr erzielt werden, was eine attraktive Renditechance darstellt.



Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 151,36 m<sup>2</sup>, ergänzt durch wohnlich nutzbare Flächen im Spitzboden von etwa 45 m<sup>2</sup> sowie einem hellen, beheizten Hobbyraum im Kellergeschoss von ca. 33 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfasst es sechs Zimmer: vier Schlafzimmer, zwei Wohnzimmer, zwei Küchen und zwei Bäder, aufgeteilt auf zwei separate Wohneinheiten, die sowohl für eine vollständige Vermietung als auch für eine flexible Eigennutzung geeignet sind.

**Ausstattung und Details:** Das Haus spiegelt größtenteils den Charme der 1980er Jahre wider. Weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden sorgen für eine behagliche Atmosphäre, während Laminat-, Fliesen- und Teppichböden Abwechslung im Innenbereich schaffen. Ein Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses lädt zu gemütlichen Stunden ein. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde teilweise modernisiert und verfügt über eine bodentiefe Dusche mit Glasabtrennung, während das zweite Bad im Obergeschoss im nostalgischen Stil der 80er gehalten ist.

Die Ölheizung wurde 2020 erneuert und bietet effiziente Warmwasseraufbereitung für das Erdgeschoss. In der oberen Etage erfolgt die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer.

Der Spitzboden verfügt über drei weitere Räume mit Fenstern und Heizkörpern, ideal für Büros oder zusätzliche Schlafzimmer. Ein beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss, ausgestattet mit einem Ofenanschluss, kann als Werkraum, Fitnessraum oder Wellnessbereich genutzt werden.

**Außenbereich und Stellplätze:** Eine seitlich gelegene Terrasse mit Gartenhaus und Treppenabgang zum Garten lädt zum Entspannen ein. Ein Carport aus dem Jahr 1996 bietet auf der linken Hausseite zusätzlichen Schutz für Fahrzeuge.

## **Ausstattung**

- Kamin im Wohnzimmer im Erdgeschoss
- Sonnenterrasse
- Voll unterkellert
- Isolierverglaste Kunststofffenster, 1984 installiert
- Moderne Öl-Heizung, Baujahr 2020
- Warmwasseraufbereitung im Erdgeschoss über Warmwasserspeicher
- Warmwasseraufbereitung im Obergeschoss über Durchlauferhitzer
- Spitzboden mit Ausbaureserve
- Nutzbarer Hobbyraum im Kellergeschoss
- Carport aus dem Jahr 1994



- Bad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche und Glasabtrennung
- Massives Treppenhaus
- Gartenhaus neben der Terrasse, zusätzlich möglicher Pkw-Stellplatz

## **Sonstiges**

- Kein Gas in der Straße
-



## Lage & Umgebung

53797 Lohmar

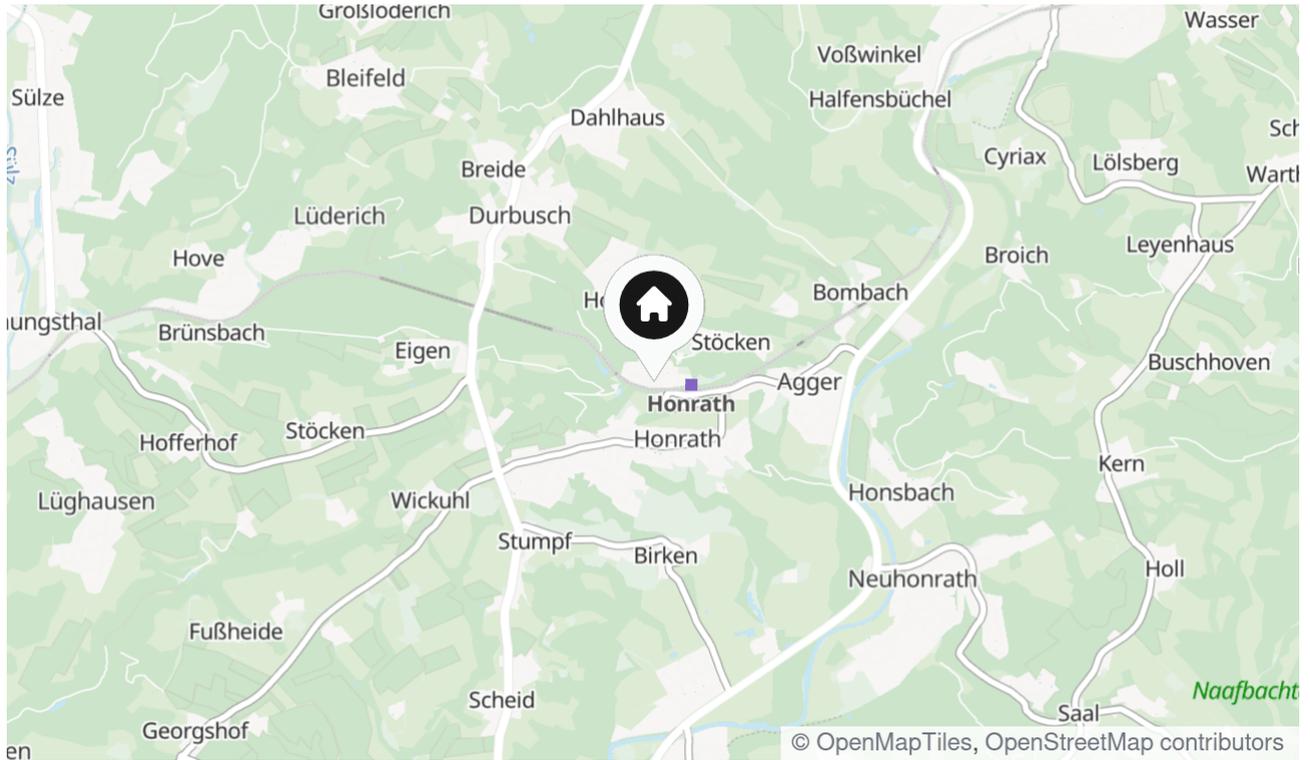
Herzlich willkommen in Lohmar, einer idyllischen Kleinstadt vor den Toren Kölns. Dieses charmante Ein-/bis Zweifamilienhaus befindet sich im Ortsteil Jexmühle/ Honrath, und bietet eine perfekte Mischung aus zentraler und ländlicher Lage.

Dank der schnellen Anbindung nach Köln über die Bahn oder die Autobahnen A3 und A4 erreichen Sie die Rheinmetropole in kürzester Zeit. Der Bahnhof Honrath sowie eine Bushaltestelle sind fußläufig bequem erreichbar, was Ihnen maximale Mobilität garantiert.

Lohmar sowie die nahegelegenen Stadt Overath sind ein Paradies für Familien und Kinder, mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung. Am Haus beginnt der beliebte "Bauernhof-Wanderweg". In der Nähe des Hauses befinden sich zwei Kindergärten, während die nächstgelegenen weiterführenden Schulen im nahegelegenen Wahlscheid zu finden sind.

Für den täglichen Bedarf sind Einkaufsmöglichkeiten in Overath und Lohmar vorhanden, sodass Sie Ihre Besorgungen bequem erledigen können.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturverbundener Lebensqualität in dieser attraktiven Lage.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf  
**281,12 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

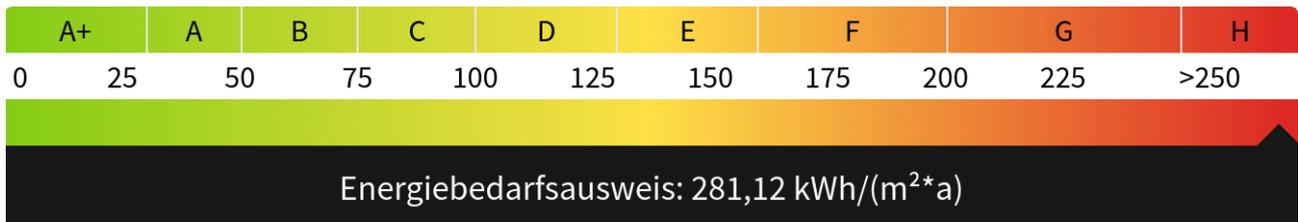
Energieverbrauch inkl. Warmwasser  
**Ja**

Befeuerungsart  
**Öl**

Wesentlicher Energieträger  
**OEL**

Baujahr (Energieausweis)  
**1932**

Gültig bis  
**23.09.2034**





IMG\_3386



IMG\_3360



IMG\_3362



IMG\_3363



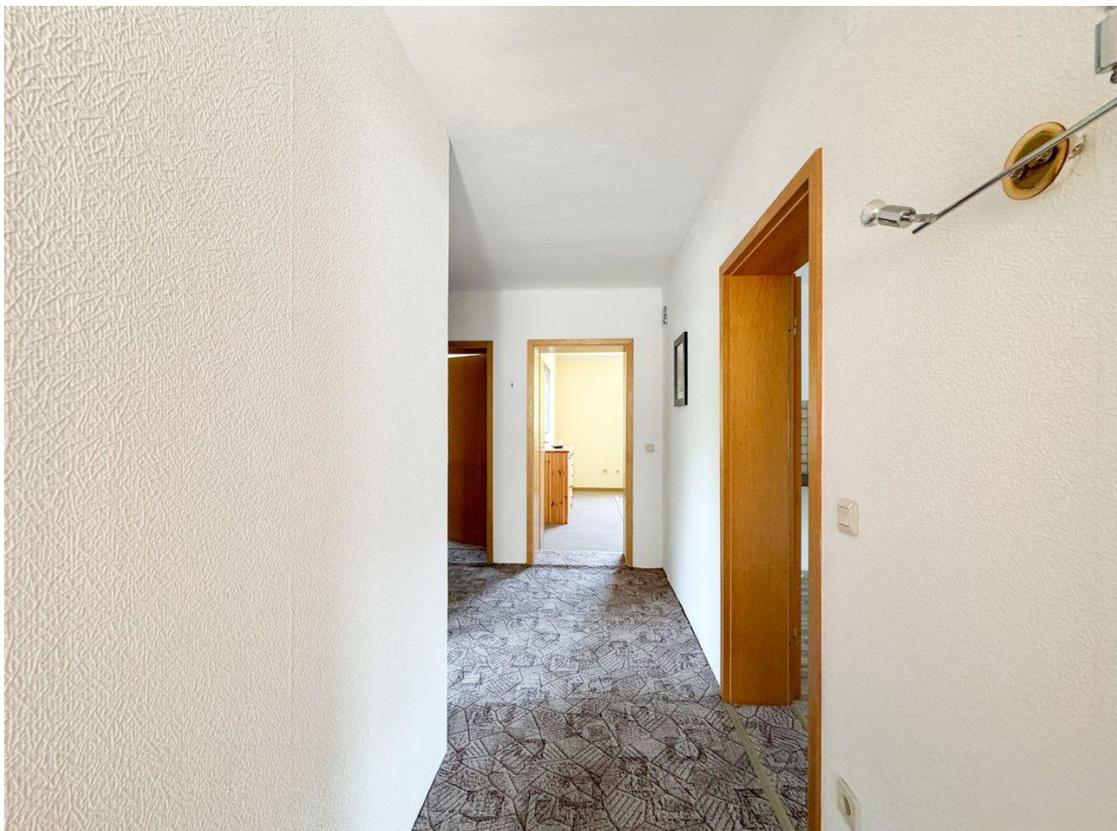
IMG\_3364



IMG\_3366



IMG\_3368



IMG\_3371



IMG\_3373



IMG\_3375



IMG\_3376



IMG\_3379



IMG\_3380



IMG\_3381



IMG\_3382



IMG\_3384



IMG\_3388



IMG\_3931



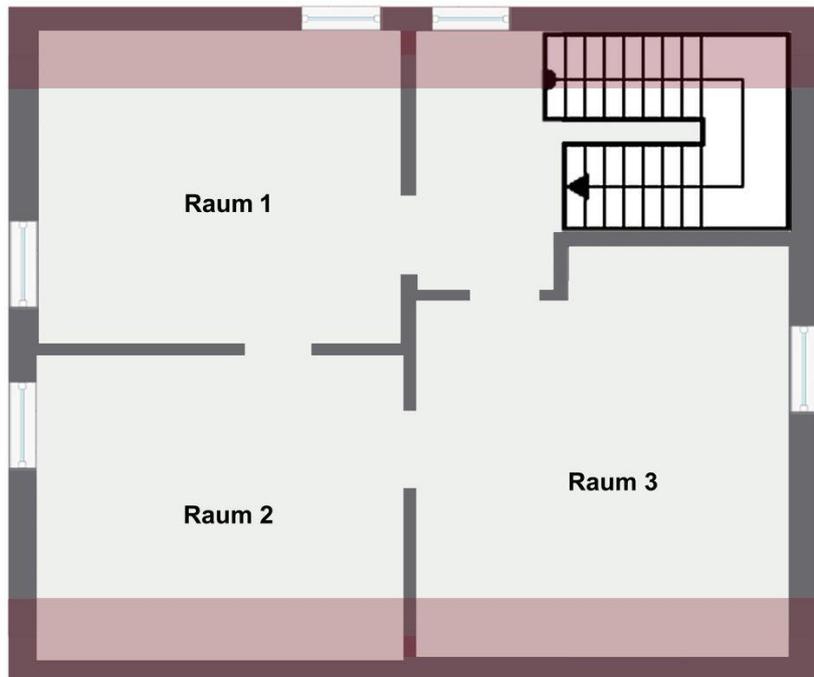
IMG\_3932



EG



OG



DG



Keller



## Kontakt

Mühlenstraße 50a  
53721 Siegburg  
Telefon: 02241/1743-23  
E-Mail: [s.wagenblasst@immobilien-dp.de](mailto:s.wagenblasst@immobilien-dp.de)

### Ihr Ansprechpartner

Herr Sascha Wagenblasst

### Impressum

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

