



# **Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

## **Immobilien-Exposé**

**\*\*\*STILVOLL WOHNEN!\*\*\***

**Objekt-Nr.:**  
**20071-6044**

## Haus zum Kauf

in 53797 Lohmar / Krahwinkel





## Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Käuferprovision zzgl. USt.

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

Wohnfläche (ca.)

**225 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Grundstück (ca.)

**807 m<sup>2</sup>**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Schlafzimmer

**4**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**5**

Anzahl separate WCs

**3**

Anzahl Balkone

**2**

Anzahl Terrassen

**2**

Baujahr

**1999**

Stellplatzpreis

**0 €**

Stellplätze

**4**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Sie träumen von Individualität und energiebewusstem Wohnen? Dann wartet in grüner Lage von Lohmar dieses neuwertige Architektenhaus auf Sie! Das großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis, das stilvolle Architektur und Modernität miteinander vereint! Ursprünglich 1999 erbaut wurde das Haus 2024 umfassend renoviert und mit neuester Technik ausgestattet. Dazu zählt eine energieeffiziente Aufsparrendämmung mit Solarthermieanlage und neuem Wärmespeicher ebenso wie die teilweise Erneuerung von Fenstern und Balkonen. Zusätzlich zur Gas-Brennwerttherme ergänzen 2 Kaminöfen und eine



Regenwassernutzungsanlage alle Nachhaltigkeitsziele perfekt! Das Haus wird Sie durch seinen Komfort beeindrucken und gleichzeitig mit seinem besonderen, mediterranen Flair verzaubern. In dieses frisch gestrichene Heim brauchen Sie nur noch einzuziehen!

Schon beim Betreten der Diele ist die Außergewöhnlichkeit dieser Immobilie spürbar: Die harmonische Kombination hochwertiger Naturmaterialien vermittelt sofort Wohlfühlatmosphäre und toskanisches Flair. Der offene Küchen- und Essbereich lädt zum gemeinschaftlichen Kochen und Genießen ein. Die hochwertige Einbauküche ist sogar bereits im KP enthalten. Der direkte Zugang auf die Terrasse und in den geschützten Garten lässt gemütliches Beisammensein beliebig ausdehnen.

Vom Essbereich aus betreten Sie durch eine antike, doppelflügelige Tür den imposanten Wohnbereich mit romantischem Kaminofen. Genießen Sie das luftige Raumgefühl, das Ihnen die offene Deckenkonstruktion und der Blick bis in den Dachstuhl bietet. Für Gäste steht direkt nebenan ein wunderschönes Zimmer bereit. Ein separates Duschbad ist auf dieser Ebene ebenfalls verfügbar. So kann sich jeder frei bewegen!

Im DG bieten 2 lichtdurchflutete Schlafräume Zugang auf 2 getrennte Balkone. Dank der unterschiedlichen Ausrichtung kann man hier morgens und abends sonnige Stunden verbringen. Wellness-Feeling bietet auch das stilvolle Bad mit Dusche und großer Eckbadewanne. Entspannung pur! Diverse Abstellmöglichkeiten sowie ein großer Kellerraum mit Waschküche runden das Raumangebot dieser Immobilie perfekt ab.

Im UG liegt die separate ELW, die mit ihrem großem Wohn-/ Küchenbereich, Abstellraum, Schlafzimmer und Bad vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein neuer Kaminofen sorgt für kuschelige Stunden im Winter. Sogar eine eigene Terrasse steht zur Verfügung.

Für die Bearbeitung Ihrer Anfrage bitten wir um vollständige Angabe Ihrer Adress- und Kontaktdaten inkl. Telefonnummer. Als Kaufinteressent bitten wir Sie zudem vor der Vereinbarung eines Besichtigungstermins um einen Nachweis der Finanzierbarkeit. Hierfür genügt uns zum Beispiel ein formloser Zweizeiler Ihrer Hausbank. Sollten Sie noch keinen Nachweis haben, stellen wir gerne einen entsprechenden Kontakt her.

Hinweis: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleich



## Ausstattung

- Gas-Brennwerttherme (Bj. 2007)
- Solarthermie (BJ. 2023/ 2024)
- Aufsparrendämmung (Bj. 2024)
- Regenwassernutzungsanlage für Toilettenspülung und Gartenbewässerung
- Fußbodenheizung im EG und im Bad OG
- Tolle Einbauküche im KP enthalten
- Kaminöfen im KP enthalten
- Duschbad | Vollbad | Wannenbad
- Fliesen | Bodenbeläge im OG nach Absprache
- Braune Holzfenster/ -türen
- Rollläden im UG + EG manuell
- Abstellräume
- Gemeinschaftswaschküche | Kellerraum
- Balkone | Terrassen
- Große Garage | 4 Stellplätze
- Gartenhaus

Auf diesem tollen Grundstück kann man sich frei bewegen! Die Bepflanzung und eine wunderschöne Natursteinmauer schaffen Sichtschutz zum Nachbarn. Der auf zwei Ebenen angelegte Garten trennt Haupt- und Einliegerbereich räumlich voneinander und bietet so auch dem Bewohner der Einliegerwohnung ein eigenes, kleines Reich. Mit einem Schritt durch das Gartentor steht man direkt im Grünen. Traumhafte Feldrandlage!

Für ein mögliches Zusammenlegen beider Wohneinheiten sorgt eine 2. Innentreppe, deren Durchgang aktuell in Leichtbauweise verschlossen wurde.

Dank der umfassenden Renovierungsarbeiten befindet sich diese Immobilie auf dem neuesten Stand und ist bezugsfertig!

Bitte sehen Sie sich die 360°-Tour unter <https://tour.ogulo.com/ctVM> an, bevor Sie mit uns einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Hinweis: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleich



## Sonstiges

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

So wichtige Entscheidungen, wie die rund um die Bewertung und Verkauf einer Immobilie sollten Sie nicht dem Zufall überlassen. Nutzen Sie die Markt- und Dienstleistungskompetenz eines professionellen Immobilienmaklers vor Ort.

Als lokale Immobilienexperten bieten wir Ihnen unseren kompletten Service, der Sie als Verkäufer von Beginn an bis hin zum Notartermin begleitet. Mit unserer langjährigen Erfahrung und der hervorragenden Kenntnis des lokalen Immobilienmarktes möchten wir gerne auch Sie beim Immobilienverkauf unterstützen.

Wir sind stolz, durch unser Engagement in den führenden Internetportalen überdurchschnittlich gute Bewertungen erzielt zu haben.

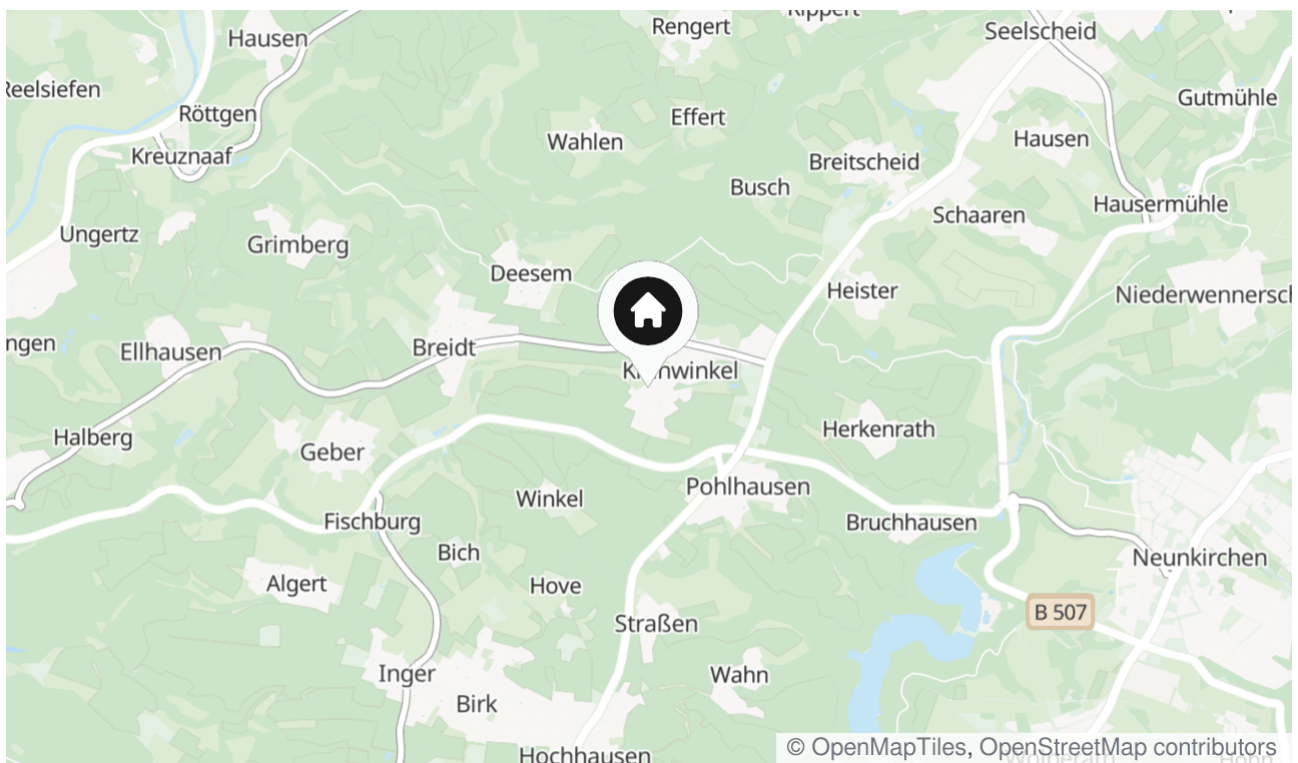
Die Fachzeitschrift "Focus-Spezial" hat unser Büro in den vergangenen Jahren als eines der 1000 besten Immobilienunternehmen in Deutschland ausgezeichnet.

Gerne verkaufen wir mit Kompetenz und Leidenschaft auch Ihre Immobilie.

## Lage & Umgebung

53797 Lohmar / Krahwinkel

Dieses reizvolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in wunderschöner Lage von Lohmar-Krahwinkel. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, Sportmöglichkeiten etc. sind in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen. Kindergärten, Grundschule, sowie die weiterführenden Schulen befinden sich in Lohmar oder Neunkirchen-Seelscheid. In die Städte Siegburg, Köln und Bonn gelangt man schnell per Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Nach Köln oder Bonn beträgt die Entfernung jeweils ca. 25 km. Der ICE-Bahnhof Siegburg ist ca. 15 km und der Flughafen Köln/Bonn ca. 20 km entfernt.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergieverbrauch

**65,64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Energieverbrauch inkl. Warmwasser

**Ja**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

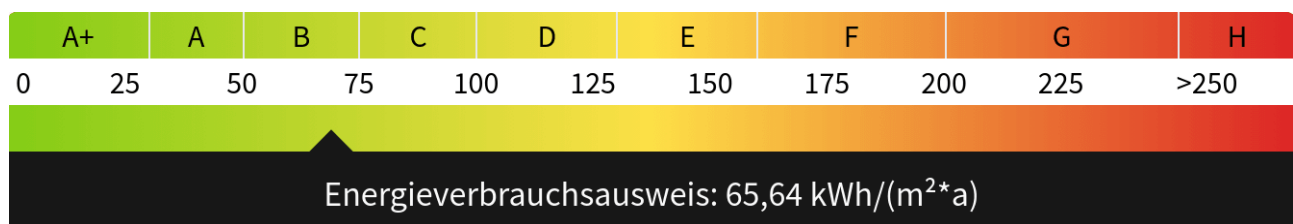
**GAS**

Baujahr (Energieausweis)

**2007**

Gültig bis

**29.06.2033**







Hauszufahrt



Einladende Diele



Offener Koch-und Essbereich



Große Terrasse



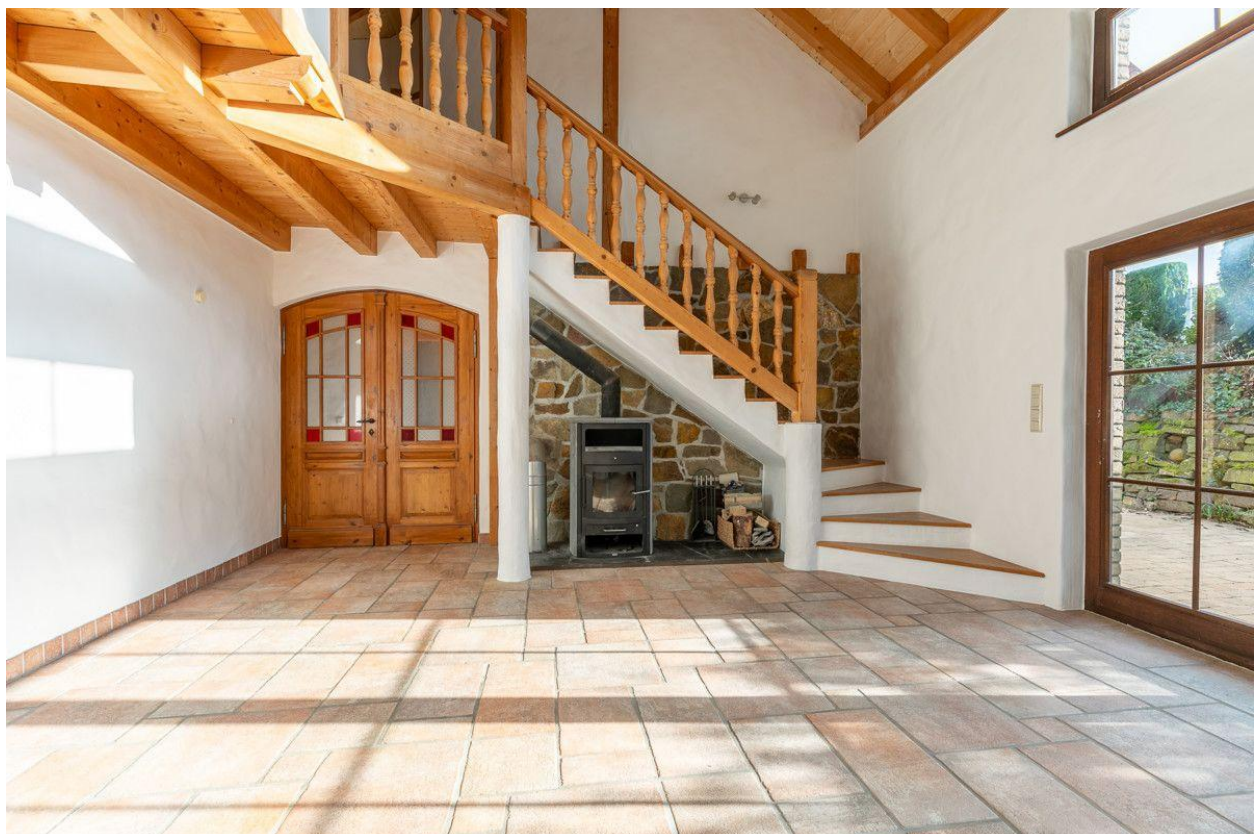
Beeindruckender Wohnraum



Schlafzimmer I



Duschbad



Imposanter Treppenaufgang



Folgen Sie uns auch auf Facebook:  
**„Renate Weber Immobilien“.**

Dort erscheinen unsere neusten  
Immobilienangebote immer als erstes!



[www.Renate-Weber-Immobilien.de](http://www.Renate-Weber-Immobilien.de)

Folgen Sie uns auf Facebook!



Schlafzimmer II



Schöner Balkon



Vollbad



Schlafzimmer III



Tolle Aussicht!



Zugang und Terrasse Einliegerwohnung

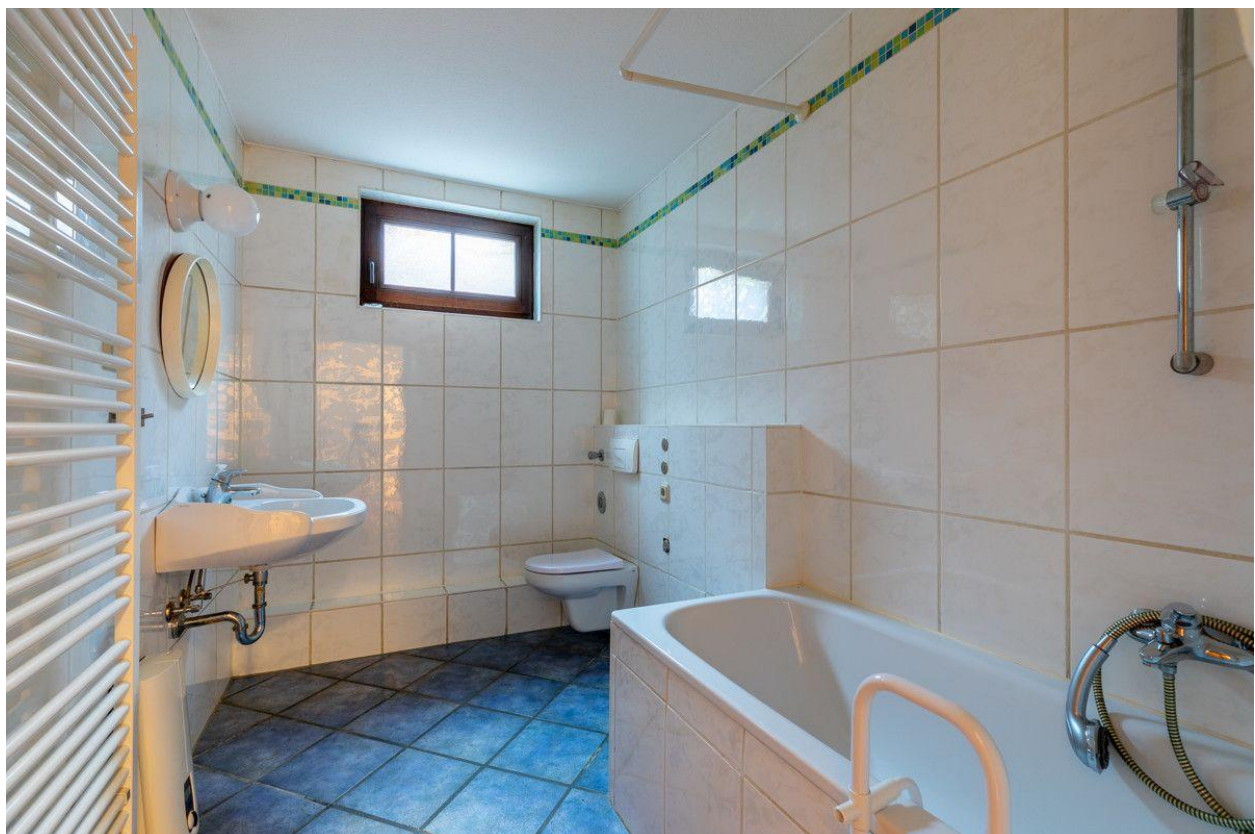


Offener Wohn-und Küchenbereich ELW





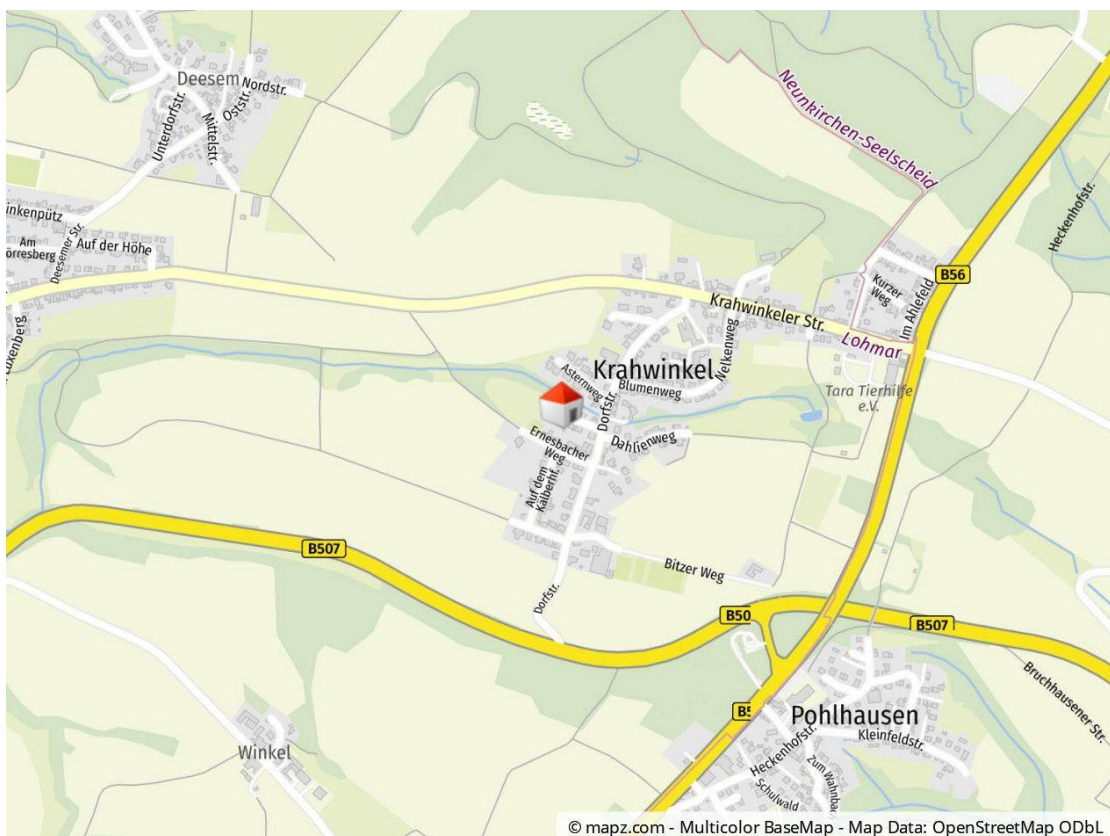
Schlafzimmer IV ELW



Wannenbad ELW



Garten auf zwei Ebenen



Geolizer Kartenausschnitt



Exposplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss



Exposplan, nicht maßstäblich

Dachgeschoss



Untergeschoss



## Kontakt

### **Renate Weber Immobilien**

Zeithstrasse 136

53819 Neunkirchen-Seelscheid

Telefon: 02247/969656

E-Mail: Bettina.Huwald@Renate-Weber-Immobilien.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Frau Bettina Huwald

### **Impressum**

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

### **Besuchen Sie uns im Internet**

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

