WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektnummer FALC-RoBa-70299

Ihr Rückzugsort mit Stall und Seele – für Selbstversorger und Freigeister

Eckdaten

Kaufpreis	***634.500,00 €***
Kaufpreis pro m²	***5.828,81 €***
Provision	***3,57 % incl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben***

Wohnfläche	*119,8 m²*
Grundstücksfläche	*5.726,0 m²*
Gesamtfläche	*119,8 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Stellplätze	*4,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1946*
Zustand	*Teil/Vollrenoviert*
Letzte Modernisierung	*2012*
Bad	*Dusche*
Küche	*Einbauküche*
Bodenart	*Laminat, Fliesen*
Heizungsart	*Zentral*
Befeuerung	*Gas*
Stellplatzart	*Außenstellplatz*
Gartennutzung	
Wintergarten	
DV Verkabelung	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*29.05.2033*
Energiebedarf	*441.48*
Energieträger	*Gas*
Energieeffizienzklasse	*H*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Lage – naturnah leben, urban angebunden
Die Immobilie liegt in Lohmar, einer charmanten Stadt im Rhein-Sieg-Kreis, die sich durch ihre grüne Umgebung, hohe Lebensqualität und gute Erreichbarkeit auszeichnet. Wer das Landleben liebt, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen, findet hier den idealen Ort zum Ankommen.

Die ruhige Wohnlage ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün – perfekt für alle, die Erholung, Kreativität und Naturverbundenheit suchen. Die Umgebung lädt ein zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren oder einfach dazu, den Alltag hinter sich zu lassen. Gleichzeitig ist man hervorragend angebunden: Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, und die Autobahnen A3 und A59 sorgen für schnelle Verbindungen nach Köln, Bonn oder Siegburg – ideal für Pendler oder alle, die mobil bleiben möchten.

Lohmar selbst bietet alles, was das Leben angenehm macht: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sportvereine, kulturelle Angebote und vielfältige Freizeitmöglichkeiten inmitten einer herrlichen Naturlandschaft. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls in der Nähe und machen die Lage besonders familienfreundlich.

Ob als kreativer Rückzugsort, als kleines Paradies für Selbstversorger oder als stilvolles Zuhause für Naturliebhaber – dieses Umfeld bietet die perfekte Balance aus Ruhe, Freiheit und guter Infrastruktur.

Objektbeschreibung

Der Duft von Freiheit – mit einem Hauch Hazienda-Flair

Sie suchen das Außergewöhnliche? Diese geschmackvoll gestaltete Immobilie ist ein echtes Wohnrefugium für Individualisten, die „out of the box“ denken und leben. Auf rund 120 m² Wohnfläche wurde ein hochwertiges Zuhause geschaffen, das mit Stil, Charakter und einem Hauch Fernweh begeistert.

Das Grundstück – ein Stück gelebte Freiheit:
Das Anwesen liegt eingebettet in eine ca. 5.726 m² große Fläche mit gepflegtem Grün, Stallungen und viel Raum für Selbstversorgung, Hobby oder Tiere. Ideal für Singles oder Paare, die das Besondere suchen – oder einfach Platz zum Atmen brauchen.

Innenleben mit Seele:
Schon beim Betreten des Hauses wird klar: Hier wohnt kein Standard.
Rustikale Fichtentüren, hochwertiger Fliesenboden mit kerniger Oberfläche und charmante Details

wie Rundbögen und Saloontüren sorgen für Individualität mit Stil.

Das Schlafzimmer mit Bad en suite überzeugt durch überhohe Decken und ein clever durchdachtes Raumkonzept. Zwei Stellwände schaffen Privatsphäre für zwei separate Waschtische, bodentiefe Dusche und WC – eine gelungene Verbindung aus Funktion und Design.

Das Herzstück – ein Wohntraum mit 5 Metern Firsthöhe:
Der weitläufige Wohnbereich, zugänglich durch einen Rundbogen, beeindruckt mit offener Balkendecke aus edlem Fichtenholz, Kaminofen, und lichtdurchflutetem Ambiente. Hier trifft Wärme auf Großzügigkeit.

Oben drauf: Ihre persönliche Empore.
Ob Bibliothek, Gästezimmer oder Homeoffice – die harmonisch integrierte Empore eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten mit Charakter.

Die Küche – offen und herzlich:
Die halb offene Küche mit Frühstückstresen, viel Arbeitsfläche und moderner Ausstattung lädt zum Kochen und Genießen ein. Ein zentraler Essplatz schafft Verbindung – für Familie, Freunde und gesellige Stunden.

Outdoor-Feeling mit Hazienda-Charme:
Vom Wohnbereich aus gelangen Sie zur überdachten Terrasse mit Rundbögen und Holzverkleidung – ideal als Outdoorküche oder ganzjähriger Freisitz. Der Blick fällt auf Stallung, Natur und die imposante alte Trauerweide – das emotionale Zentrum des Anwesens.

Fazit:
Diese Immobilie hat Seele, Substanz – und jede Menge Freiheit.
Neugierig geworden? Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ausstattung

Ausstattung – durchdacht, hochwertig, individuell

Dieses charmante Zuhause vereint das Beste aus rustikalem Flair und moderner Wohnqualität. Die Immobilie wurde ca. 1946 erbaut und in den Jahren 2011/2012 kernsaniert, wodurch ein liebevoll gestaltetes Wohnambiente mit solider technischer Basis entstanden ist.

Auf rund 120 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stimmiges Gesamtpaket:

Komplett eingezäuntes Grundstück mit ca. 5.726 m² – viel Raum für Garten, Tiere, Selbstversorgung oder kreative Nutzungsideen

Gasheizung (erneuert im Zuge der Kernsanierung), gespeist durch einen oberirdischen Flüssiggastank (1.500 Liter, gemietet)

Fußbodenheizung im gesamten Haus – ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier sorgen klassische Heizkörper für wohlige Wärme

Kaminofen im Wohnbereich als stimmungsvoller Mittelpunkt und zusätzliche Wärmequelle

Warmwasseraufbereitung über die Heizung

Fensterkombination aus stilvollen Holzfenstern und pflegeleichten Kunststoffelementen in Holzoptik

Fußböden: hochwertig gefliest im Wohnbereich, gemütliches Laminat im Schlafzimmer und Obergeschoss

Deckenhöhe mit bis zu 5,02 Metern im Firstbereich – beeindruckend offen und lichtdurchflutet

Überdachte, seitlich geschlossene Terrasse – ideal als Freisitz oder Outdoorküche nutzbar

Tageslichtbad mit Dusche, stilvoll teil- bzw. raumhoch gefliest, sowie separates Gäste-WC

Entsorgung über Sickergrube, da kein Kanalanschluss vorhanden ist

Diese durchdachte Ausstattung unterstreicht den individuellen Charakter des Hauses – ein idealer Ort für Menschen, die Natur, Raum und Gestaltungsfreiheit schätzen.

Sonstiges

Bitte beachten Sie: Immobilienportale kürzen häufig Texte und begrenzen die Anzahl der Fotos. Unser vollständiges und ausführlich bebildertes Exposé senden wir Ihnen daher gerne per E-Mail zu. Wir bitten bei Ihrer Anfrage um vollständige Kontaktdaten inklusive Adresse und Telefonnummer.

Wichtig für Kaufinteressenten:
Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 441,48 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse: H

Hauptenergieträger: Flüssiggas

Baujahr Gebäude: 1946

Baujahr Heizung: 2012

Gültig bis: 29.05.2033

Sie möchten ebenfalls verkaufen oder vermieten?
Ob Haus, Wohnung oder Gewerbeimmobilie – wir sind Ihr zuverlässiger Partner rund um den Immobilienverkauf. Mit zahlreichen Auszeichnungen, einer starken deutschlandweiten Präsenz und einem großen Pool an geprüften Interessenten begleiten wir Sie kompetent und individuell – von der ersten Beratung bis weit über den Notartermin hinaus.

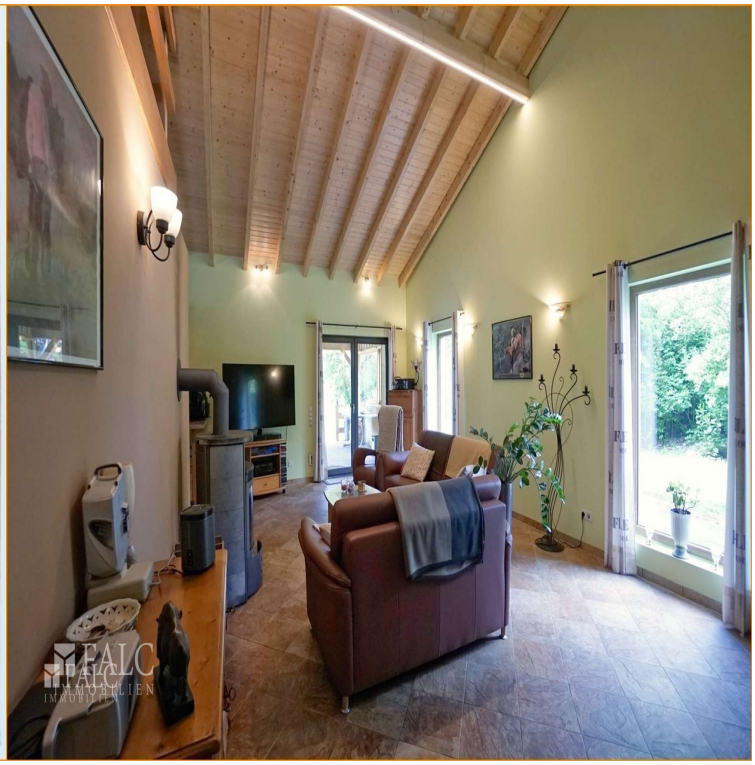
Vertrauen Sie auf Erfahrung, Marktkenntnis und echte Leidenschaft für Immobilien.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter der kostenfreien Rufnummer 0800 – 646 0 646.

Hinweis: Die Objektbeschreibung basiert auf Angaben der Eigentümer. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit.

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

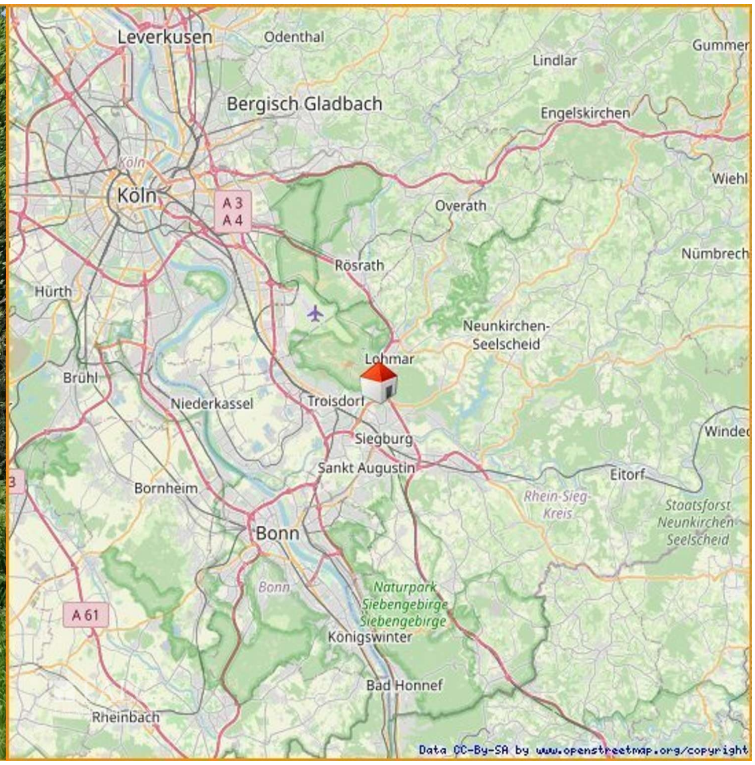
FALC
IMMOBILIEN

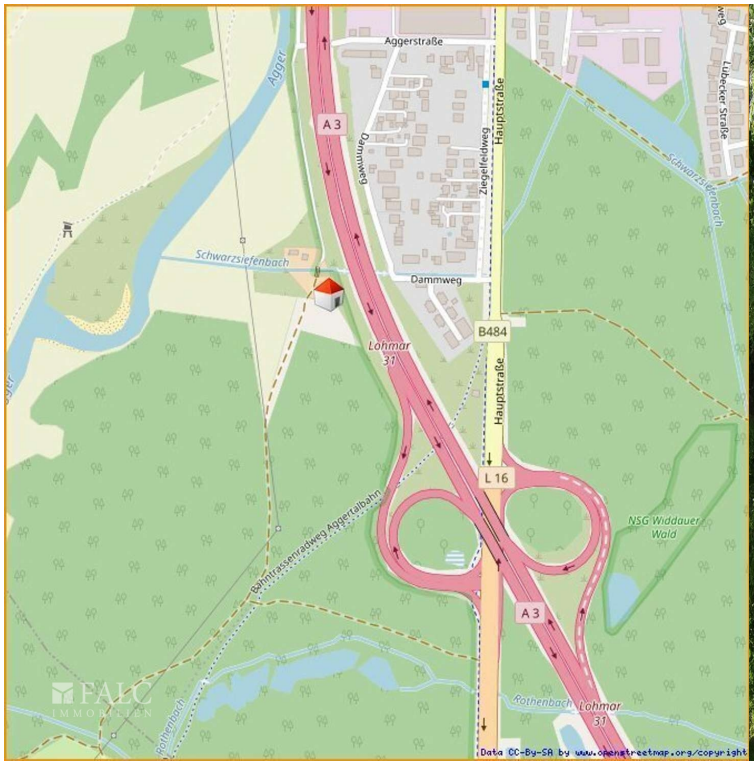
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC


Leverkusen
Odenthal
Lindlar
Gummer
Bergisch Gladbach
Engelskirchen
Köln
Wiehl
A 3
A 4
Overath
Rösrath
Nümbrech
Hürth
Neunkirchen-
Seelscheid
Lohmar
Brühl
Niederkassel
Troisdorf
Siegburg
Sankt Augustin
Eitorf
Bornheim
Rhein-Sieg-
Kreis
Staatsforst
Neunkirchen-
Seelscheid
Bonn
Naturpark
Siebengebirge
Siebengebirge
A 61
Königswinter
Bad Honnef
Rheinbach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright


Aggerstraße
Agger
A 3
Dammweg
Ziegelfeldweg
Hauptstraße
Lübecker Straße
Schwarzsiefenbach
Dammweg
B484
Lohmar
31
Hauptstraße
L 16
Bahntrassenradweg Aggertalbahn
NSG Widdauer Wald
A 3
Rothenbach
Lohmar
31
Rothenbach
Data CC-By-SA by www.openstreetmap.org/copyright

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
Gäste-
WC
Raum
Wohnen 1
Flur
Terrasse
WM
Küche
Badezimmer
Schlafzimmer