



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten & PKW-Doppelgarage in ruhiger Lage von Lohmar-Birk

53797 Lohmar, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: Becker-2075



Wohnfläche ca.: **203 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **395.000 EUR**





Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten & PKW-Doppelgarage in ruhiger Lage von Lohmar-Birk

Objekt ID	Becker-2075
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Birk, Siegkreis) 53797 Lohmar Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	203 m ²
Nutzfläche ca.	116 m ²
Grundstück ca.	806 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1974
Zustand	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	4 Stellplätze
Garagen	4 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Balkon, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Parkettboden, Separates WC, Teppichboden





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

Käuferprovision 3,57% inkl. 19% MwSt.

Kaufpreis 395.000 EUR





Objektbeschreibung

Das freistehende, modernisierungsbedürftige Einfamilienhaus mit PKW-Doppelgarage wurde im Jahr 1974 in massiver Bauweise auf einem ca. 806 m² großen Sonnengrundstück erbaut und befindet sich in ruhiger Wohnlage von Lohmar-Birk.

Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 203 m², verteilt auf 5 Zimmer sowie über eine Gesamtnutzfläche von ca. 116 m².

Vor dem Haus empfängt Sie ein ansprechender Vorgarten.

Neben dem Hauseingang erwartet Sie eine PKW-Doppelgarage mit zwei weiteren PKW-Außenstellplätzen und direkter Anbindung zu dem großzügigen Garten mit Weitblick.

Über die großzügige Diele haben Sie Zugang zu zwei geräumigen Kinder-/Arbeitszimmern, dem tagesbelichteten Badezimmer, dem Küchenbereich sowie dem offen gestalteten, lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich.

Von hieraus gelangen Sie zu der Sonnenterrasse sowie in den weitläufigen Gartenbereich.

Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss des Hauses, welches wohnlich ausgebaut, allerdings im damaligen Bauantrag nicht als Wohnraum beantragt wurde (ca. 76 m², welche in der Gesamtwohnfläche beinhaltet sind). In Rücksprache mit dem Bauamt ist eine Nachgenehmigung baurechtlich genehmigungsfähig.

Hier erwartet Sie ein geräumiges Tageslichtbad mit Badewanne, das Elternschlafzimmer, einem weiteren Küchenbereich sowie dem weitläufigen Studiozimmer mit Sonnenloggia.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Duschbad, ein Vorrats-/Werkraum, eine Waschküche mit Trockenraum, ein Heizungsraum sowie weitere Werk-/Abstellräume. Eine praktische Kelleraußentreppe verbindet das Untergeschoss mit dem Gartenbereich.

Die Oberböden sind mit Parkett und Teppich belegt.

Die Holfenster sind doppelt Isolierverglast.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch modernisierungsbedürftigen Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

Vereinbaren Sie gerne Ihren individuellen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses im Kurzüberblick:





- großzügiges, ca. 806 m² großes Sonnengrundstück in ruhiger Wohnlage von Lohmar-Birk
- freistehendes, sanierungsbedürftige Einfamilienhaus.
- PKW-Doppelgarage mit 2 zusätzlichen PKW-Außenstellplätzen
- vor dem Haus empfängt Sie ein durch Hecken eingefriedeter Vorgartenbereich
- weitläufiger rückwärtiger Gartenbereich
- großzügige Sonnenloggia
- die Oberböden der Wohnräume sind mit Parkett und Teppich belegt
- doppelt isolierverglaste Holzfenster mit Rolläden
- zwei Tageslichtbäder
- eine Waschküche-/Trockenraum sowie ein Vorrats-/Werkraum befinden sich im Kellergeschoss
- Ölzentralheizung
- das Dachgeschoss des Hauses ist wohnlich ausgebaut. Im damaligen Bauantrag wurde es jedoch nicht als Wohnraum beantragt. In Rücksprache mit dem Bauamt ist eine Nachgenehmigung baurechtlich genehmigungsfähig
- die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, jedoch renovierungs-/sanierungsbedürftigem Zustand und ist ab sofort bezugsfrei.

Sonstiges

Verfügen Sie selber über eine Immobilie, die wir unseren vorgemerkten Kunden anbieten dürfen?

Als Immobilienunternehmen speziell für die Region Bonn und Rhein-Sieg beschäftigen wir uns mit der professionellen Vermarktung von Wohnimmobilien, Anlage-/Renditeimmobilien und Grundstücken.

Qualifikation und Erfahrung unserer Mitarbeiter sind unsere Stärke.

Gerne führen wir für Sie im Vorfeld eine kostenlose Wertermittlung Ihrer Immobilie durch.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis

Gültig bis

19.09.2033





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG

Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1974
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	323,60 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H





Lage

Die Gemeinde Birk zugehörig der Stadt Lohmar liegt an den südwestlichen Hängen des Bergischen Landes und westlich der Wahnbachtalsperre.

Die Nahegelegene Autobahn A3 in Lohmar-Ort und Siegburg als auch zwei Buslinien stellen eine sehr gute Verkehrsanbindung sicher.

Für Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen , Kindertagesstätten als auch Lebensmittelläden ist in dem reinen Wohngebiet gesorgt.

Das kulturelle und gesellige Leben in Lohmar ist von Aktivitäten in Vereinen und Gemeinschaft geprägt. Neben den zahlreichen Einrichtungen lädt hierzu die ruhige umliegende Landschaft zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Der Personennahverkehr bietet fußläufig eine direkte Anbindung zu den nächstliegenden Städten Siegburg und Bonn, mittels Bus und Bahn.





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Erdgeschoss



Impression Erdgeschoss



Impression Erdgeschoss



Impression Erdgeschoss





Impression Erdgeschoss



Impression Erdgeschoss



Impression Erdgeschoss



Impression Dachgeschoss



Impression Dachgeschoss



Impression Loggia Dachgeschoss





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Dachgeschoss



Impression Dachgeschoss



Impression Dachgeschoss



Impression Dachgeschoss



Impression Untergeschoss



Impression Untergeschoss





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Untergeschoss



Impression Untergeschoss



Impression Heizungskeller



Impression Untergeschoss



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht





BECKER IMMOBILIEN

BONN RHEIN-SIEG



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression Außenansicht



Impression PKW-Doppelgarage





Grundriss

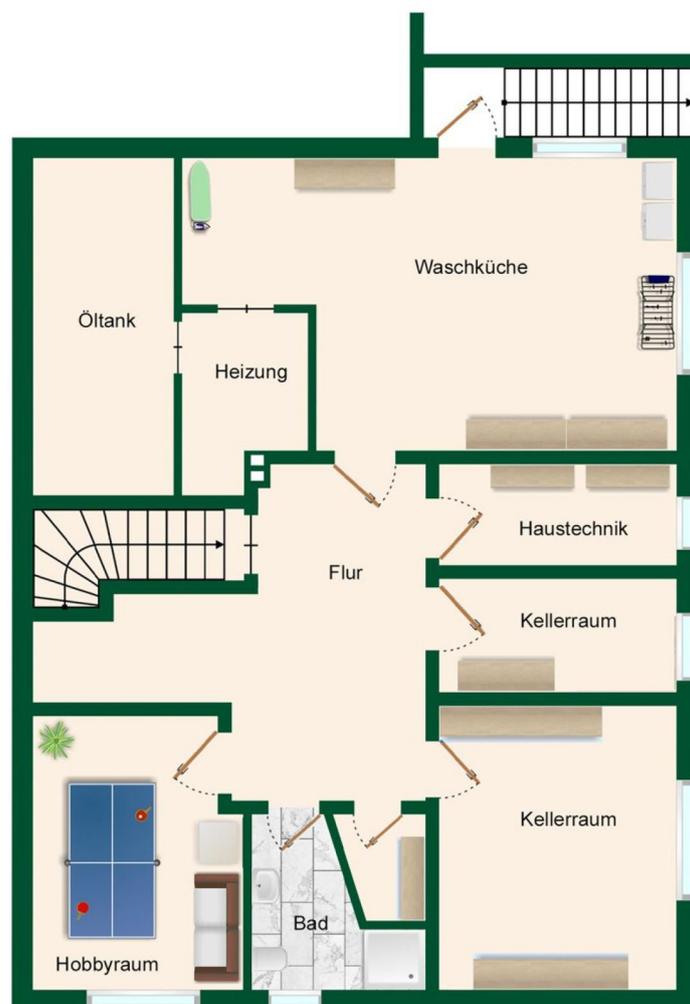
Grundriss Untergeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Hohe Furche 5, 53797 Bonn

Untergeschoss





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Hohe Furche 5, 53797 Bonn

Erdgeschoss





Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



BECKER IMMOBILIEN
BONN RHEIN-SIEG

Hohe Furche 5, 53797 Bonn

Dachgeschoss bisher baurechtlich nicht genehmigt

