



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987

Immobilien-Exposé

**Lohmar, Einfamilienhaus mit
eigenständiger Dachwohnung. Bezug ab
Februar 2025**

Objekt-Nr.:
6724#Qt2sea

Zum Kauf

in Lohmar



Details

Einliegerwohnung vorhanden

Kamin

Gäste-WC

Als Ferienimmobilie geeignet

Kaufpreis

525.000 €

Wohnfläche

ca. 218 m²

Zimmer

8

Nutzfläche

ca. 205 m²

Grundstücksfläche

ca. 1.031 m²

verfügbar ab

Nach Vereinbarung, auch kurzfristig!

Zugang zur Wohnung

2023-01-19

Provisionspflichtig

Ja

Modernisierungen

1989

Einliegerwohnung vorhanden

Ja

Etagen

2

Schlafzimmer

4

Badezimmer

2

Separate WCs

1

Balkone

2

Terrassen

1

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen

Kamin

Ja

Gäste-WC

Ja

Als Ferienimmobilie geeignet

Ja

Käuferprovision

3,57 %

Beschreibung

Wir können zu Beginn Frühjahr 2025 eine ansprechende Immobilie in Form eines freistehenden Einfamilienhauses mit freier Dachgeschoss-Einliegerwohnung in ländlicher Lage von Lohmar, zum Ankauf anbieten. Das Wohnhaus liegt innerhalb des Ortes „Jexmühle“, und ist vom Aggertal

oder über Honrath kommend, anzufahren.

Von Overath ca. 3 KM und von Lohmar gut 4 KM sowie 6 KM von Bergisch Gladbach entfernt. Das unmittelbare Umfeld zum Wohnhaus besteht überwiegend aus ansehnlichen, modernen Ein,- und Zweifamilienhäuser sowie liebevoll gepflegten Fachwerkhäuser mit verwunschenen Grundstücken. Ein herrliches kleines Örtchen in dem es sich wunderbar wohnen und leben lässt. Das zu verkaufende Haus verfügt über eine Holz-Garage sowie einen Carport, die beide am Anfang des Steilhang-Grundstücks im Tal liegen. Es ist eine ca. 15 Meter Treppe zum Haus aufgrund der Hanglage zu überwinden. Die nicht alltägliche Immobilie weist ein 1.031 qm großes Grundstück auf.

Reine Hanglage und bewachsen mit Laub,- und Nadelbäumen. Der damalige Architekt hat das Haus sehr harmonisch mit einer Bauterrasse in den Südhang geplant. Die wohnspezifischen Vorzüge eines solchen Hauses aber auch der Nachteil der Zuwegung sind jedem Betrachter sofort ersichtlich!

Das Haus wurde 1975/76 in massiver Bauweise errichtet und verteilt insgesamt 8 großzügige Räume zzgl. Nebenräume auf 218 qm reine Wohnfläche. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt 423 qm nach DIN 277 und wurde erst kürzlich neu vermessen und bestätigt.

Wir als vermittelnde Agentur suchen den Haushalt mit Platzbedarf für z.B. ein hausinternes Office oder aber auch die große Familie mit ausgeprägtem Zimmer,- sowie Platzbedarf. Beide mit Wunsch nach Ruhe und ein wenig Abgeschlossenheit vor dem Hintergrund eines noch bezahlbaren Kaufpreises. Bezahlbar bzw. preislich angepasst deshalb, weil durchaus noch eine Menge an Modernisierungs,- und renovierungsarbeiten vollzogen werden müssen.

Das abfallende Südgrundstück ist mit einem massiv erstellten, 1,5-geschossigen -ab Kellerdecke- Einfamilienhaus bebaut worden. Ein komplettes Kellergeschoss -ebenerdig und mit großer Terrasse und Fensterfront- ist zusätzlich vorhanden. Die mittlere Etage beinhaltet die Hauptwohnung mit 119 qm Netto-Wohnfläche und Zugang zum Kellergeschoss. Innerhalb des ausgebauten Satteldaches ist die gut 98 qm große Einliegerwohnung untergebracht. Das Haus mutet aufgrund der architektonischen Bauleistung extrovertiert an und wir suchen somit auch einen „bestimmten Käufer“, der genau diesen Baustil, diese Größe und diese Lage nachfragt, da es nicht das übliche Haus "von der Stange" darstellt.

Ausstattung

Nach dem Treppenaufstieg erreichen Sie die erste Wohnebene des Hauses. Vom Grundstücksanfang ist diese Etage nicht sichtbar. Über eine große Natursteinterrasse kann man sozusagen das Kellergeschoss betreten. Es befindet sich ein großer Eingangsbereich sowie ein ca. 30 qm großer, heller Raum daneben.

Ein wunderbares Büro oder ein riesiges Spielzimmer. Auch der Besuch würde sich über den wohlbemessenen Raum freuen.

Wie man es halt benötigt. Im hinteren Bereich dieses Kellergeschosses liegen die üblichen Nutzräume wie Heizungs,- Vorrats und Waschkeller. Auch der Öltank für die ständig gewartete Buderus_Heizungsanlage (2006) ist auf dieser Ebene vorhanden.

Zur mittleren Etage führt eine schicke Massiv-Treppe nach oben in die obere Etage. Selbstverständlich ist sie aber auch von außen über die schon erwähnte Zugangstreppe zu erreichen.

Ein geräumiges Wohnzimmer überzeugt jeden mit einer herrlicher Aussicht.

Das Wohnzimmer ist als Winkel geplant worden und bietet somit die Möglichkeit, eines zusätzlichen Wohnraums, der mit wenig Aufwand bei Bedarf umstrukturiert werden könnte. Alle beiden Räume sind komplett mit großen Fensterflächen versehen. Nach dem Wohnzimmer erreicht man die Wohnküche. Ein sehr schöner, gemütlicher Raum mit farbigen Fliesen lädt zu ausgedehnten Kochsessions ein. Ein großer Raum, in dem jede Familie Platz zum Essen hätte.

Zur Zeit ist die Küche offen zum Eingangsbereich gehalten, der den Treppenzugang zum bzw. vom Untergeschoss beherbergt. Man kann die Küche auch jederzeit wieder abtrennen, damit dieser Vorraum als Flur oder Diele gehandhabt werden könnte. Lassen Sie alles bei einer Besichtigung auf sich wirken. Im hinteren Teil dieser Etage liegt ein kleines Schlafzimmer sowie ein wohlbemessenes Badezimmer mit Dusche und Wanne.

Das Dachgeschoss war ursprünglich nicht abgetrennt und vom den schon beschriebenen Vorraum zur Küche per Treppe erreichbar. Der Treppenzugang wurde mit dem Dachumbau mit Leichtbau geschlossen. 1990 wurde das Dach mit einer zusätzlichen Gaube erweitert und zu einer eigenständigen 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung ausgebaut. Diese Etage könnte man lt. Eigentümer jederzeit wieder zum Haupthaus integrieren, um eine Gesamtnutzung durch den Eigentümer zu erreichen. Wie man sieht, sind die Nutzungsmöglichkeiten sehr vielfältig.

Die Dachgeschoss-Wohnung ist derzeit über einen geräumigen Gang hinter dem Haus erreichbar, da sie bis jetzt vermietet war. Die Wohnung ist seit Jahresanfang frei.

Nach überqueren der gemütlichen, offenen Holzterrasse findet man hier eine gemütlich, rustikale

Dreizimmer-Wohnung. Die Wohnung verfügt über viel Holz an den Decken, eine große, offene Wohn-Ess-Küche sowie ein Schlafzimmer mit zusätzlichem Balkon- Das Wohnzimmer bietet einen Waldblick und verfügt über einen offenen Kamin.

Fazit: Platz ist bei diesem Kaufangebot ausnahmsweise mal keine Mangelware! Fakt ist aber auch, dass noch eine Menge Arbeit ansteht. Und Arbeit kostet üblicherweise auch immer Geld. Aus unserer Sicht sind gut 200.000 Euro in das Haus zu investieren. Aus diesem Grunde wurde der Preis entsprechend angepasst.

Das Grundstück selber ist sicher nur eingeschränkt nutzbar. Aber wer hat schon seinen eigenen Wald direkt am Haus und verfügt über unübertreffliche Aussichten? Wir empfehlen Ihnen, einen Besichtigungstermin wahrzunehmen. 7

Alle Daten und Pläne, sowie alle bautechnischen Unterlagen befinden sich im Besitz des Verkäufers.

Es ist das Elternhaus unseres Auftraggebers und diese haben die Immobilie mit einem Architekten geplant und gebaut. Somit nur eine Eintragung im Grundbuch.

Sonstiges

Die in diesem Exposé sowie in Anlagen und Plänen enthaltenen Angaben und Objektbeschreibungen beruhen ausschließlich auf Angaben des Eigentümers. Geuenich Immobilien bzw. sein Vertreter hat die sachliche Richtigkeit und Vollständigkeit nicht überprüft und übernimmt daher keine Haftung.

Ein etwaig dargestellter Grundriss ist nicht maßstabgerecht und dient nur als Einrichtungsvorschlag.

Sie möchten eine ähnliche oder andere Immobilie verkaufen/vermieten oder bewerten lassen?

Wir arbeiten seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach in diesem Tätigkeitsbereich und können Sie professionell bei den notwendigen Arbeiten unterstützen.

Jetzt unverbindlich kennenlernen und individuelle Beratung erhalten:

<https://www.geuenich.de>

Wenn Sie mit der Bearbeitung Ihrer Objektanfrage in Bezug auf die evtl. Exposé-Übermittlung oder der Beantwortung Ihrer Fragen zum Objekt zufrieden waren, würden wir uns über eine Bewertung bei Google freuen. Wir können anhand der vergebenen Bewertungssterne erkennen, ob wir Ihre Wünsche zeitnah bearbeiteten konnten und werden so auf mögliche Verbesserungen

hingewiesen.

Besichtigungen können nur nach vorheriger, schriftlicher Terminabsprache und unter Einhaltung der geltenden Corona Schutzbestimmungen durchgeführt werden.

Lage & Umgebung

53797 Lohmar

Das zu verkaufende Haus liegt im Ort Jexmühle. Dieser liegt im Nordwesten des Stadtgebietes von Lohmar. Umliegende Ortschaften und Weiler sind Durbusch im Nordwesten, Hoven im Norden, Stöcken im Nordosten, Grünagger und Agger im Südosten, Honrath im Süden sowie Kleineigen im Westen.

Lohmar ist eine Stadt im Rhein-Sieg-Kreis am südlichen Teil des Bergischen Landes am Fluss Agger. Die Stadt Lohmar grenzt an folgende Städte und Gemeinden: Overath, Rösrath (beide Rheinisch-Bergischer Kreis), Neunkirchen-Seelscheid, Siegburg, Troisdorf (alle Rhein-Sieg-Kreis)

Wichtige Verkehrsanschlüsse sind die Bundesstraße 484 und die Landesstraße 84, welche ca. einen Kilometer am Ort vorbeilaufen und an ihn angeschlossen sind.

Des Weiteren besitzt Honrath / Jexmühle mit einem Haltepunkt den heute einzigen Lohmarer Anschluss an die Bahnstrecke Köln-Kalk-Overath, auf der die RB 25 (Oberbergische Bahn) verkehrt und Köln über die Anschlussstrecke Overath-Dieringhausen und die Volmetalbahn mit Lüdenscheid verbindet.

Den ÖPNV ergänzend verkehrt das Anruf-Sammeltaxi (AST). Honrath gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS).

Der Bürgerbus Lohmar, Linie 4 verkehrt in Honrath.

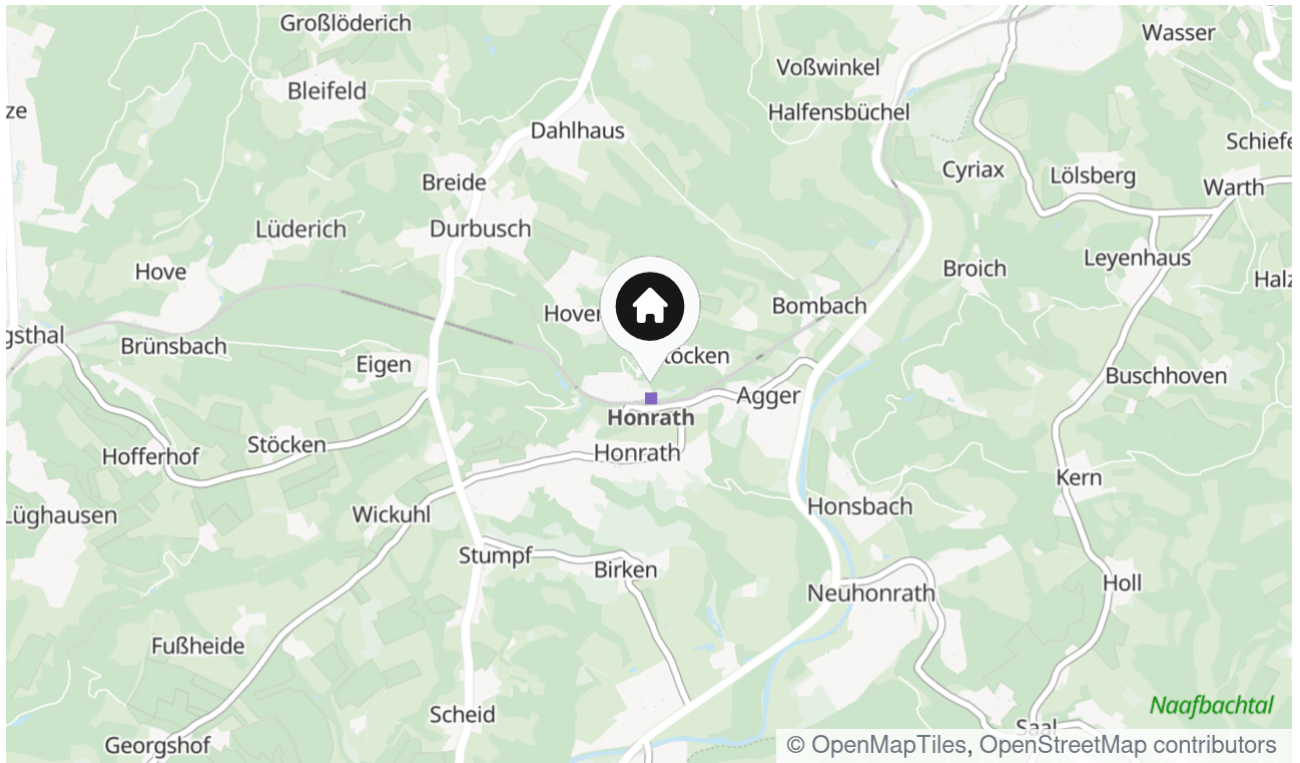
Zeitlichen Anbindung

Mit dem Zug:

- 5 Min. zu Fuß zum Bhf. Honrath
- 30 Min. Zugfahrt von Bhf. Honrath zum Kölner HBF
- 40 Min. Zugfahrt von Bhf. Honrath zum Flughafen Köln/Bonn

Mit dem Auto:

- 12 Autominuten. bis Autobahnauffahrt Rösrath
- 32 Min. Fahrtzeit Autobahn bis Köln HBF / 29,5 Km



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

17.05.2033

Endenergiebedarf

225 kWh/(m²a)

Baujahr

1976

Wesentlicher Energieträger

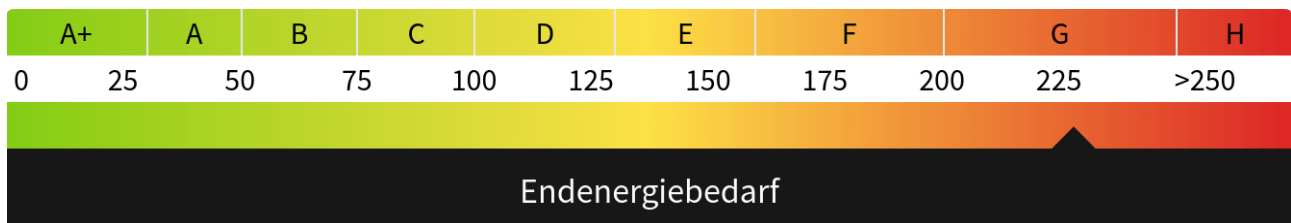
Öl

Befeuerungsart

Öl

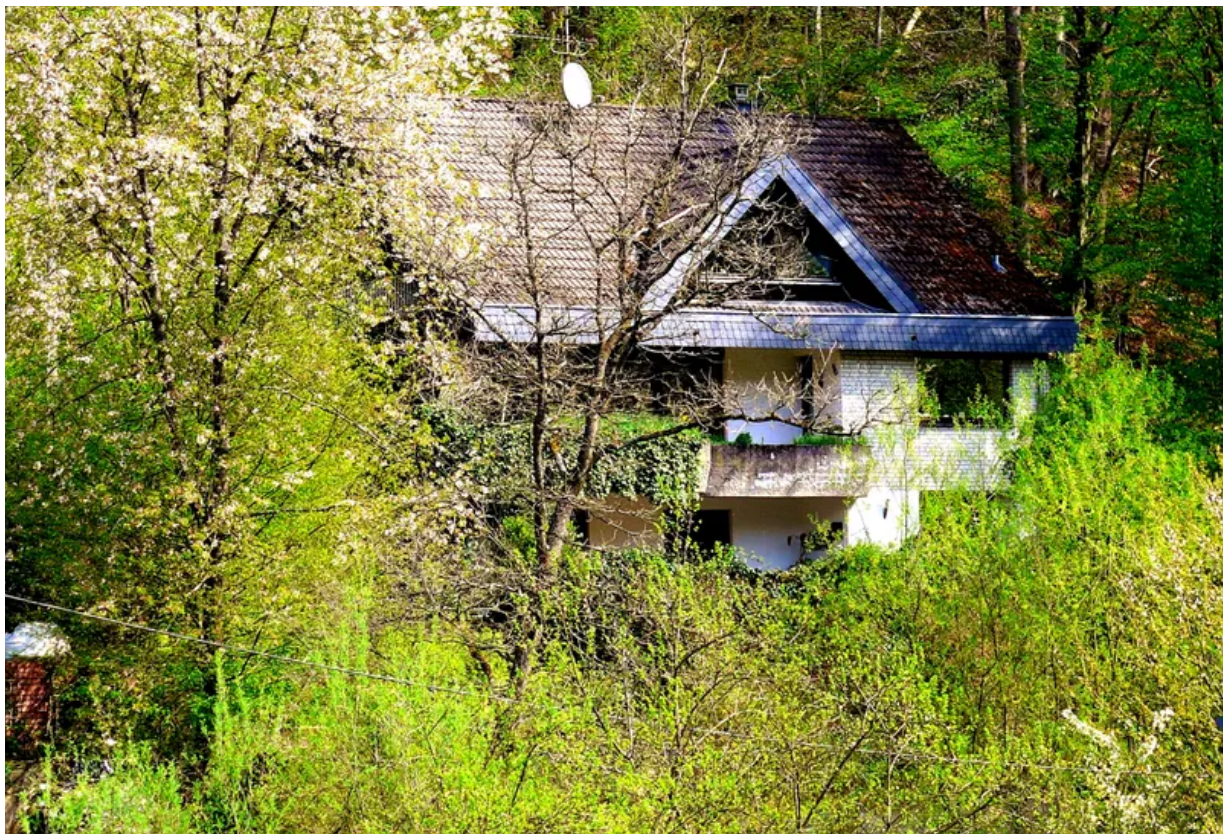
Heizungsart

Zentralheizung

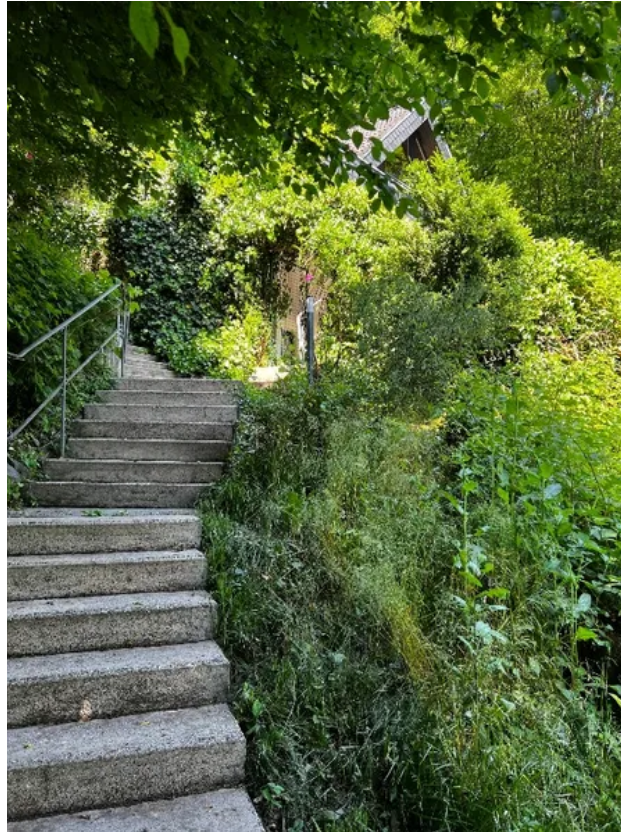




Lage des Hauses



Waldrandlage... unbestritten



Treppe zum Haus



Seitenansicht West



Gang zur DG Wohnung



Blick vom Wohnzimmer



Obere Terrasse



Blick von unterer Terrasse



Balkonterrasse



Blick von oberer Terrasse



Garage und Carport



Wohnzimmer Mittelgeschoss



Wohnzimmer Mittelgeschoss



Westwinkel Wohnzimmer Mittelgeschoss



Küche Mittelgeschoss



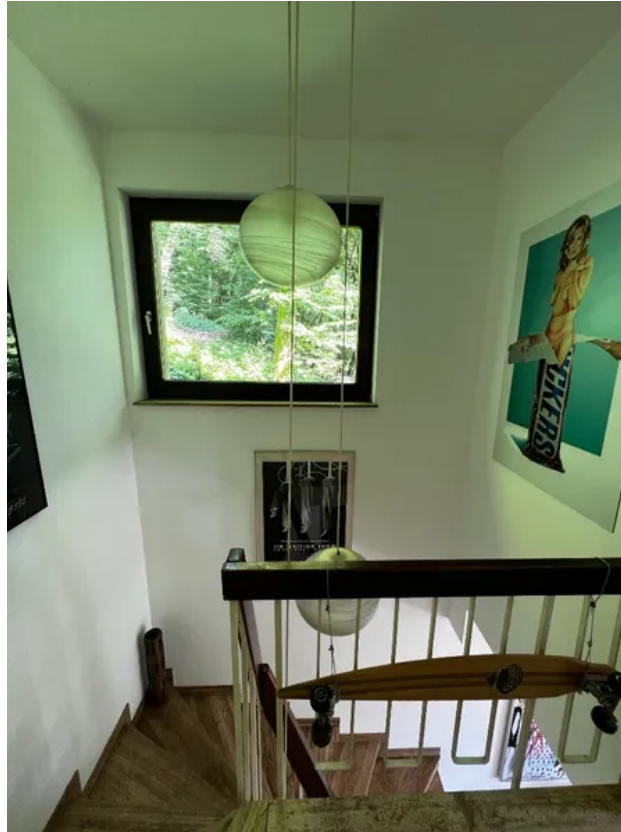
Zimmer Mittelgeschoss



Hauptbad Mittelgeschoss



Gäste-WC Mittelgeschoss



Abgang OG nach UG



Eingangsbereich Untergeschoss



Raum Untergeschoss



Wohnzimmer DG Wohnung



Offene Küche und Essplatz DG Wohnung



Essen und Kochen DG Wohnung



Essplatz DG Wohnung



Kamin Wohnzimmer DG Wohnung



Schlafzimmer DG Wohnung



Bad DG-Wohnung



**Sie gehören zu Deutschlands
Top-Immobilienmakler 2023.**
Herzlichen Glückwunsch!



Sehr geehrter Herr Geuerich,

zum **11. Mal** in Folge präsentiert FOCUS Deutschlands **Top-Immobilienmakler** der Marke **FOCUS-Business**. FOCUS-Business ist DIE Marke für alle Themen rund um Finanzen, Recht und Immobilien und präsentiert sich nutzwertig, frisch und nahbar.

Die Top-Immobilienmakler 2023 wurden vom Recherche-Partner Statista mit Unterstützung von ImmoScout24 und den IVd-Regionalverbänden im Auftrag von FOCUS erhoben.

Alle empfohlenen Immobilienbüros sind seit dem **15. April 2023** in Form einer **herausnehmbaren Beilage** innerhalb der **Ausgabe 16/23 des FOCUS Hauptmagazins** zu finden. Zudem ist die FOCUS-Empfehlungsliste der Top-Immobilienmakler 2023 ab sofort digital auf dem Experten- und Ratgeberportal von FOCUS-Business unter der Rubrik: focus-business.de/immobilienmakler abrufbar.



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987



Focus-Top-Makler4-2023



powered by PrepperMind

Sie sind CHIP-Top-Makler 2022/2023!!

Liebe Makler von Geuenich Immobilien,
Sie gehören zu den besten Maklern ganz Deutschlands! Dies hat die diesjährige CHIP Analyse für Immobilienmakler ergeben!

In der Analyse von mehr als 16.000 Maklern in Deutschland stehen Sie mit Ihren Leistungen weit hervor! Deswegen sind Sie CHIP-Top-Makler 2022/2023!
Herzlichen Glückwunsch zu dieser exklusiven Auszeichnung!



Lukas Riese *Josef Reibberger*
Lukas Riese Josef Reibberger
Geschäftsführer Chefredakteur



WIR VERMITTELN MIT „SICHERHEIT“ AUCH IHRE IMMOBILIE
Vertragsbegleitend bei Verkauf und Vermietung seit 1987



CHIP 2022-23

**DEINE IMMOBILIE
SORGENFREI VERKAUFEN**

Lass dich in einem kostenlosen Beratungstermin
über mein bewährtes Konzept informieren,
dass seit 35 Jahren in Bergisch Gladbach
viele zufriedene Verkäufer gefunden hat.
Schaue Bewertungen meiner Arbeit von anderen
Verkäufern an,
**Google oder
www.Makler-Empfehlung.de**
Vereinbare
telefonisch oder online einen Vor-Ort-Termin
oder lasse dich per Video-Call über mein
Vertriebs-Konzept informieren.

Immobilienverkaufen,
geht mit meiner Agentur in Bensberg
ganz unkompliziert!

Markus Geuenich



Immobilien verkaufen

Kontakt

Geuenich Immobilien

Kaule 76

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 2204 7598980

E-Mail: Refrath-Immobilien@Geuenich.de

Ihr Ansprechpartner

Markus Geuenich

Impressum

www.geuenich.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.geuenich.de

