

## freist. Ein-/oder Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial in schöner Höhenlage von Lohmar-Jexmühle



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8197

Wohnfläche 196 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Angeboten wird hier eine Immobilie der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten - ideal als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Einheit im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche mit ca. 77 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf 3 Zimmer. Zur Eigennutzung bietet sich die Einheit im Obergeschoss, sowie Dachgeschoss an mit ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine weitere Option wäre die Nutzung als Zweifamilienhaus. 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.

## Lage

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.

## 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 -

## Bilder



















