

## Charmante und gepflegte Doppelhaushälfte in Lohmar-Weegen



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66275-8213

Wohnfläche 141 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1997, vereint auf drei Etagen eine harmonische Mischung aus Komfort und Funktionalität. Auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 29 m<sup>2</sup>, finden Sie hier viel Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Das Haus umfasst vier Zimmer, darunter drei einladende Schlafzimmer, die der ganzen Familie viel Platz bieten. Jedes der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon. Bei Bedarf lässt sich der Grundriss einfach anpassen, sodass ein weiteres Kinderzimmer geschaffen werden kann. Ein gepflegtes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC im Eingangsbereich runden das Raumangebot ab. Das Grundstück des Hauses umfasst 180 m<sup>2</sup> und bietet eine attraktive, überdachte Sonnenterrasse auf der Rückseite des Hauses, die den Garten ersetzt. Dank der Lage im schönen Ortsteil Weegen erleben Sie hier naturnahes Wohnen mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an das städtische Leben. Die Immobilie steht ab sofort zur Verfügung und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Schmuckstück begeistern!

## Lage

Lohmar-Weegen (53797) ist ein beliebter Wohnort mit hervorragender Verkehrsanbindung an Köln, Bonn, Lohmar und Siegburg über die Anschlussstellen Lohmar bzw. Rösrath an die A3. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort, und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Banken, Ärzte, die Post, Schulen und weitere Kindergärten – sind in Lohmar-Stadt (ca. 3 km bzw. etwa 6 Minuten mit dem Auto) bequem erreichbar. Der ICE-Bahnhof in Siegburg bietet eine ausgezeichnete überregionale Anbindung nach Frankfurt und Köln sowie mit der Stadtbahnlinie 66 auch nach Bonn. Das Haus selbst liegt in einer ruhigen, kinderfreundlichen Umgebung und bietet einen fantastischen Weitblick über das Aggertal bis hin zur Agger. Die Aggerauen im Tal sind als Naturschutzgebiet ausgewiesen und dienen den Bewohnern der umliegenden Ortschaften als attraktives Naherholungsgebiet.

## Ausstattung

- Zwei Balkone - Hochwertige Parkettböden - Sauna - Überdachte Sonnenterrasse - PKW-Stellplatz direkt am Haus - Ruhige Lage in einer verkehrsberuhigten Spielstraße - Moderne Einbauküche

## Bilder

















Treibhausgasemissionen 48,10 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
155,16 kWh/(m<sup>2</sup>a)



**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
173,53 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf:**  
Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>4</sup>**  
Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 18589  
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 155,16 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

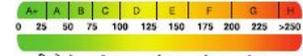
Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- Heizungsabstraktion (Wärmesetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromheizheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermische-Hybridheizung (§ 71i)

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**



- Effizienzwert für MFT/Neubau EFT/Neubau EFT energetisch gut/moderatum
- Effizienzwert für MFT/Neubau EFT energetisch nicht ausreichend/moderatum
- Effizienzwert für MFT/Neubau EFT energetisch nicht ausreichend/moderatum