

HAUS 1  
Lerchenweg



**Design,**  
Qualität und  
**Wohngefühl in perfekter Balance.**

## Wunderschönes Einfamilienhaus in exklusiver Lage.

### Objektübersicht:

- 5 Zimmer | ca. 182,37 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße ca. 440 m<sup>2</sup>
- Moderne, zeitlose Architektur mit hochwertiger Ausstattung
- Großer Garten mit Sonnenterrasse
- Offene Wohnküche mit Kochinsel
- Zwei moderne Badezimmer mit Regendusche
- 2 Carports

**Design,  
Qualität und  
Wohngefühl in perfekter Balance.**

**Design,  
Qualität und  
Wohngefühl in perfekter Balance.**



**Wohnqualität bis ins Freie  
Ein Garten als Erweiterung des Wohnraums.**





Beispiel Wohnbereich

unverbidliche Illustration

Gemeinsame Augenblicke stehen im Mittelpunkt beim Kochen, Genießen oder Entspannen. Das Erdgeschoss bildet das Herz des Hauses und lädt zum Zusammensein ein. Gleichzeitig bleibt genügend Platz für Rückzug und persönliche Lieblingsbereiche. Die Küche ist offen gestaltet und verbindet sich harmonisch mit dem Essbereich, ideal für lebendige und zugleich entspannte Wohnmomente.

**EIN ORT, AN DEM MAN  
GERNE ANKOMMT**



Beispiel Schlafbereich

unverbidliche Illustration

Der Schlafbereich ist als privater Rückzugsort konzipiert und vermittelt Ruhe, Geborgenheit und Komfort. Großzügige Raumproportionen, eine harmonische Gestaltung und hochwertige Materialien schaffen eine entspannte Atmosphäre, die ideale Voraussetzungen für Erholung und Regeneration bietet.

**EIN RÜCKZUGSORT ZUM  
ABSCHALTEN**



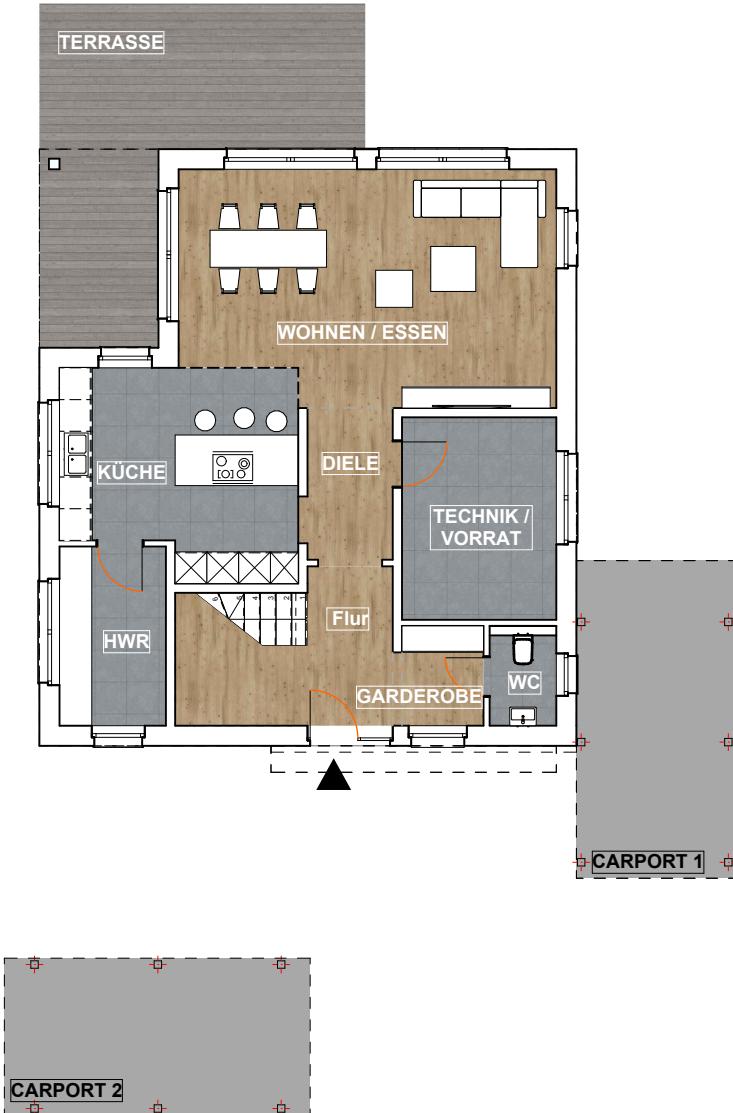
Beispiel Badezimmer

unverbidliche Illustration

Das Badezimmer vereint zeitlose Eleganz mit funktionalem Komfort und wird so zu einem Ort der Entspannung. Hochwertige Materialien, eine klare Formensprache und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsdetails schaffen eine angenehme Atmosphäre. Durchdachte Lichtkonzepte und moderne Sanitärobjekte unterstreichen den hohen Anspruch an Design und Qualität und machen den Raum zu einem täglichen Rückzugsort für Ruhe und Erholung.

**EINE OASE DES  
WOHLBEFINDENS**

# Grundriss Erdgeschoss



NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

HAUS-NR. 1

53797 LOHMAR

## Flächenberechnung nach der IIBV:

### EINFAMILIENHAUS 1

#### Wohnfläche

##### Erdgeschoss

TECHNIK/ VORRAT	3,76x3,13-3%	= 11,43 m <sup>2</sup>
HWR	2,01x3,39-3%	= 6,60 m <sup>2</sup>
KÜCHE	0,75x2,26+3,26x4,50+1,01x0,255-3%	= 16,12 m <sup>2</sup>
WC	1,89x1,26-3%	= 2,30 m <sup>2</sup>
TERRASSE	0,985x5,5+2,25x5,48-0,14x0,5	= 8,72 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ ESSEN	0,76x3,37+3,75x7,14+2,51x0,21+2,51x0,21+1,01x0,21-3%	= 29,67 m <sup>2</sup>
TREPPPE	(1,63)x0,5+2,51x2,25-(1,06x2,25+1,45x1,06+0,94x1,06)+1,92x1,06-1/2x1,06x1,19-3%	= 2,85 m <sup>2</sup>
DIELE	3,01x1,51-1,06x0,05-3%	= 4,36 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	0,875x1,76+1,01x2+1,01x0,23-3%	= 3,68 m <sup>2</sup>
FLUR	1,51x3,64-3%	= 5,32 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss, gesamt</b>		<b>= 91,05 m<sup>2</sup></b>

##### Obergeschoss

ELTERN	3,63x4,26+0,625x2,01+1,76x0,23-3%	= 16,63 m <sup>2</sup>
DU-BAD	2,14x3,14-3%	= 6,49 m <sup>2</sup>
KIND 1	5,64+3,51+2,01x2,03-3%	= 19,63 m <sup>2</sup>
KIND 2	3,63x4,76+2,01x0,23+1,01x0,21-3%	= 17,42 m <sup>2</sup>
KIND 3	3,26x3,63+1,76x0,23-3%	= 11,87 m <sup>2</sup>
FLUR	0,074x2,51+1,26x7,38+0,76x0,21-3%	= 9,36 m <sup>2</sup>
BAD	2,76x3,63+1,01x0,21-3%	= 9,92 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss, gesamt</b>		<b>= 91,32 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnfläche, gesamt

= 182,37 m<sup>2</sup>

#### Nutzfläche

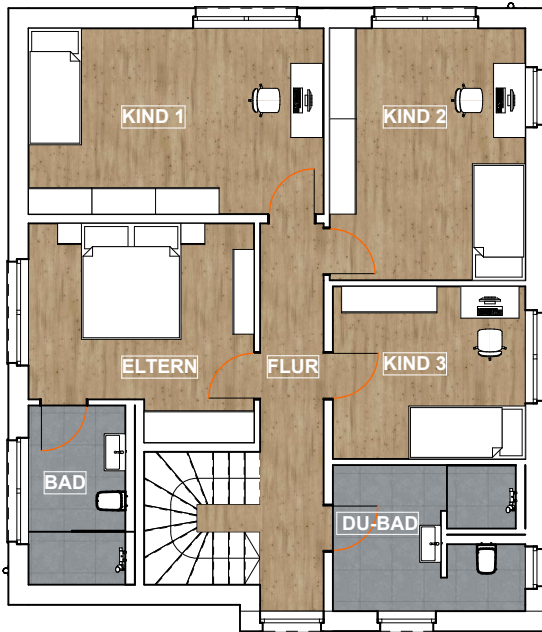
CARPORT 1	3,02x6,00	= 18,12 m <sup>2</sup>
CARPORT 2	3,00x5,80	= 17,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche, gesamt</b>		<b>= 35,52 m<sup>2</sup></b>

BERECHNUNGEN

NACH DIN 277 UND IIBV

IM DEZEMBER 2024

# Grundriss Obergeschoss



NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

HAUS-NR. 1

53797 LOHMAR

## Flächenberechnung nach der IIBV:

### EINFAMILIENHAUS 1

#### Wohnfläche

##### Erdgeschoss

TECHNIK/VORRAT	3,76x3,13-3%	= 11,43 m <sup>2</sup>
HWR	2,01x3,39-3%	= 6,60 m <sup>2</sup>
KÜCHE	0,75x2,26+3,26x4,50+1,01x0,255-3%	= 16,12 m <sup>2</sup>
WC	1,89x1,26-3%	= 2,30 m <sup>2</sup>
TERRASSE	0,985x5,5+2,25x5,48-0,14x0,5	= 8,72 m <sup>2</sup>
WOHNEN/ ESSEN	0,76x3,37+3,75x7,14+2,51x0,21+2,51x0,21+1,01x0,21-3%	= 29,67 m <sup>2</sup>
TREPPE	(1,63)x0,5+2,51x2,25-(1,06x2,25+1,45x1,06+0,94x1,06)+1,92x1,06-1/2x1,06x1,19-3%	= 2,85 m <sup>2</sup>
DIELE	3,01x1,51-1,06x0,05-3%	= 4,36 m <sup>2</sup>
GARDEROBE	0,875x1,76+1,01x2+1,01x0,23-3%	= 3,68 m <sup>2</sup>
FLUR	1,51x3,64-3%	= 5,32 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss, gesamt</b>		<b>= 91,05 m<sup>2</sup></b>

##### Obergeschoss

ELTERN	3,63x4,26+0,625x2,01+1,76x0,23-3%	= 16,63 m <sup>2</sup>
DU-BAD	2,14x3,14-3%	= 6,49 m <sup>2</sup>
KIND 1	5,64+3,51+2,01x2,03-3%	= 19,63 m <sup>2</sup>
KIND 2	3,63x4,76+2,01x0,23+1,01x0,21-3%	= 17,42 m <sup>2</sup>
KIND 3	3,26x3,63+1,76x0,23-3%	= 11,87 m <sup>2</sup>
FLUR	0,074x2,51+1,26x7,38+0,76x0,21-3%	= 9,36 m <sup>2</sup>
BAD	2,76x3,63+1,01x0,21-3%	= 9,92 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss, gesamt</b>		<b>= 91,32 m<sup>2</sup></b>

#### Wohnfläche, gesamt

= 182,37 m<sup>2</sup>

#### Nutzfläche

CARPORT 1	3,02x6,00	= 18,12 m <sup>2</sup>
CARPORT 2	3,00x5,80	= 17,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche, gesamt</b>		<b>= 35,52 m<sup>2</sup></b>

BERECHNUNGEN

NACH DIN 277 UND IIBV

IM DEZEMBER 2024

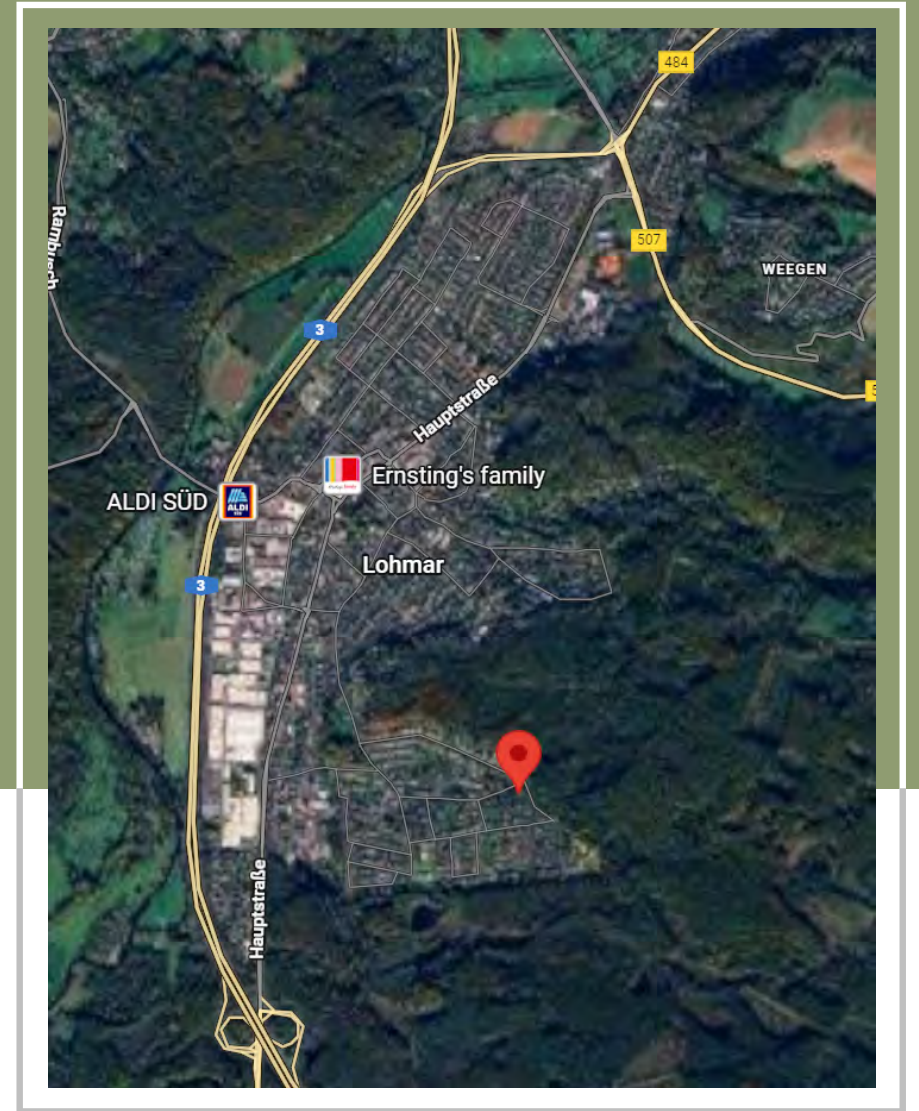
# DIE LAGE

## Stadtbeschreibung Lohmar

Die Stadt Lohmar liegt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen und zeichnet sich durch ihre attraktive Lage zwischen Köln und Bonn aus. Sie verbindet auf ideale Weise die Vorzüge einer naturnahen Umgebung mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Metropolregionen. Lohmar besteht aus mehreren Stadtteilen und bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Wohn- und Freizeitwert der Stadt. Zahlreiche Grünflächen, Wälder und Rad- sowie Wanderwege prägen das Stadtbild und laden zur Erholung ein. Gleichzeitig ist Lohmar verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegenen Autobahnen und den öffentlichen Nahverkehr sind Köln, Bonn und der Flughafen Köln/Bonn schnell erreichbar.

Lohmar gilt als familienfreundliche und lebenswerte Stadt, die Tradition und Moderne harmonisch miteinander verbindet. Das aktive Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und eine engagierte Stadtgemeinschaft tragen zu einer hohen Lebensqualität bei und machen Lohmar zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.



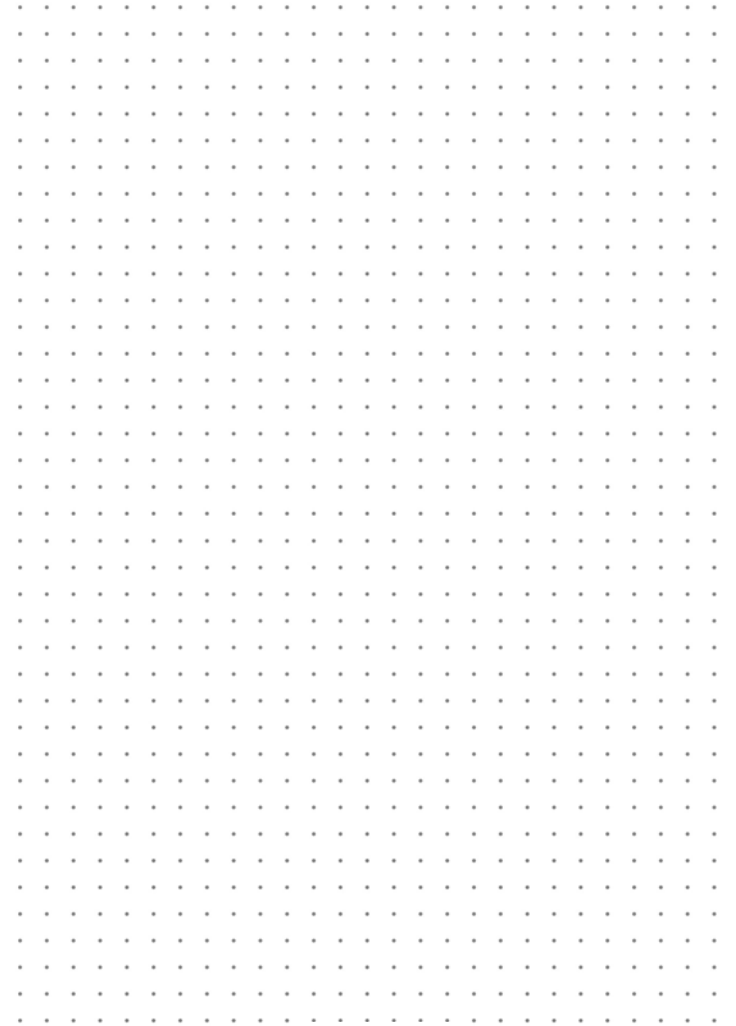
## Lagebeschreibung Einfamilienhaus

Das Einfamilienhaus befindet sich in idyllischer und ruhiger Stadtrandlage von Lohmar und bietet ein besonders naturnahes Wohnumfeld. Umgeben von weitläufigen Grünflächen, Wiesen und Wäldern genießen Sie hier eine hohe Wohn- und Lebensqualität fernab vom städtischen Trubel. Die Nähe zur umliegenden Natur lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Trotz der ruhigen Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in kurzer Zeit erreichbar. Die gute Anbindung an das Stadtzentrum von Lohmar sowie an die umliegenden Städte gewährleistet eine ideale Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit.

Diese Wohnlage ist besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber, die ein entspanntes, idyllisches Zuhause in grüner Umgebung suchen, ohne auf eine gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.



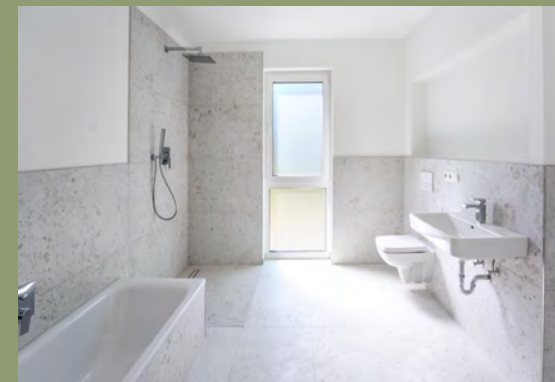


## ÜBER UNS

Willkommen bei der VIBAG - Vision Bau GmbH, Ihrem kompetenten Partner für schlüsselfertiges Bauen in der Region Köln, Troisdorf, Bonn, Siegburg, Düsseldorf und Umgebung.

Sie suchen einen zuverlässigen Partner mit langjähriger Erfahrung für Ihren Rohbau? Unser Schwerpunkt ist der Bau von individuell geplanten, schlüsselfertigen Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern als Massivbau und in moderner Modulbauweise.

Wir fertigen Ihren Rohbau nach Ihren Wünschen und selbstverständlich energiesparend und zu einem ausgezeichneten Preis. Der Rohbau sowie wie unsere weiteren Leistungen - Abbruch, Sanierung und Umbau - erfolgen in Zusammenarbeit mit unseren kompetenten Partnern aus der Region.



LOHRSTRASSE 81  
51371 Leverkusen

Telefon: +49 (0) 221 98  
599 100

Email: [info@vibag-bau.de](mailto:info@vibag-bau.de)

[www.vibag-bau.de](http://www.vibag-bau.de)

Im Zuge der weiteren Ausführungs- und Detailplanung können sich Anpassungen ergeben, etwa aus konstruktiven Gründen oder aufgrund behördlicher Vorgaben. Die angegebenen Wohnflächen wurden gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt. Sämtliche Darstellungen und Visualisierungen dienen ausschließlich der anschaulichen Illustration und stellen keine verbindliche Wiedergabe dar. Perspektiven, Fassadenansichten, Bodenbeläge sowie Farb- und Materialkonzepte spiegeln die gestalterische Interpretation des jeweiligen Illustrators wider und sind daher unverbindlich. Gezeigte Ausstattungsmerkmale können teilweise Sonderausführungen sein, die nicht im Standardumfang enthalten sind und nur nach individueller Vereinbarung sowie gegen Mehrpreis realisiert werden können. Abgebildete Möbel, Einrichtungsgegenstände, Küchen, Leuchten, Textilien sowie Elemente in Außenbereichen wie Balkonen, Terrassen oder Gärten dienen lediglich der Visualisierung und begründen keinen Anspruch auf Lieferung oder Ausführung. Maßgeblich für Art und Umfang der Ausstattung ist ausschließlich die jeweilige Baubeschreibung. Für Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie sind allein die notariell beurkundeten Vertragsunterlagen verbindlich. Nur diese enthalten die rechtlich maßgeblichen Informationen, die für eine Kaufentscheidung relevant sein können.  
Planungs- und Informationsstand: Dezember 2025