

Lorsch

# Erdgeschoss-Genuss: Großzügiges Wohnerlebnis mit Garten

????????? ??????????: 25133857



???? ??????????: 1.400 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ?????????: 3.5

??????? ?????????: 25133857 - 64653 Lorsch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25133857 - 64653 Lorsch

?? ??? ??????

|                       |                      |                      |                                                                                 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25133857             | ????? ??????????     | 1.400 EUR                                                                       |
| ????????????          | ca. 115 m²           | ????????????         | 100 EUR                                                                         |
| ?????????             | 3.5                  | ?????????            |                                                                                 |
| ???????????? ???      | 2                    | ????? ?????????????? | 2012                                                                            |
| ????????????          |                      | ???????????????????? | ca. 3 m²                                                                        |
| ????????????          | 1                    | ??????               |                                                                                 |
| ????? ??????????????  | 2012                 | ????????             | WC ????????????,<br>?????, ??????,<br>????????????????<br>?????????, ?????????? |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ???   |                      |                                                                                 |
|                       | ?????????????, 1 x   |                      |                                                                                 |
|                       | ????????????? ?????? |                      |                                                                                 |
|                       | ??????????????       |                      |                                                                                 |

??????? ????????: 25133857 - 64653 Lorsch

????????????? ???????????

|                                                   |                             |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ????????????                                | ??????? ???????<br>??????   | ??????? ???????<br>???????????                                               | 62.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 15.01.2026                  | ????????????<br>?????????????<br>???????????                                 | B             |
| ????? ????????????                                | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2012          |

???????? ?????: 25133857 - 64653 Lorsch

?? ???????



??????? ???????? : 25133857 - 64653 Lorsch

?? ????????



???????? ?????????: 25133857 - 64653 Lorsch

?? ????????



??????? ???????? : 25133857 - 64653 Lorsch

?? ????????



???????? ?????????: 25133857 - 64653 Lorsch

?? ?????????



???????? ?????: 25133857 - 64653 Lorsch

?? ???????



??????? ?????????: 25133857 - 64653 Lorsch

## ??? ?????? ?????????

Diese großzügige, modernisierte Erdgeschosswohnung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 115 m<sup>2</sup> und bietet Raum für individuelle Wohnkonzepte. Mit 3,5 Zimmern, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, eignet sich das Objekt ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf einen gehobenen Wohnstandard und eine komfortable Raumaufteilung legen.

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen Vier-Familienhaus und wurde im Jahr 2012 im Rahmen eines neuen Anbaus und einer umfassenden Sanierung modernisiert. Dabei wurden zentrale Bereiche wie die Elektrik, die Wasserleitungen, die Fenster sowie das Heizsystem sorgfältig erneuert. Die Beheizung erfolgt mittels einer effizienten Etagenheizung in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme sorgt.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender heller Flur der zum Wohnungseingang führt. Das Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch bodentiefe Fenster eine freundliche und helle Atmosphäre schafft. Hier bieten sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für einen gemütlichen Wohnbereich ebenso wie für einen großzügigen Essplatz an.

Die angrenzende Küche überzeugt durch ihre praktische Anordnung und lässt Hobbyköche auf ihre Kosten kommen.

Besonders hervorzuheben ist das Badezimmer: Es verfügt über zwei separate Waschbecken, eine großzügige Dusche sowie eine Badewanne und bietet damit sowohl Komfort als auch Funktionalität für den Alltag. Eine Abtrennung für Ihre Waschmaschine und Trockner fügt sich an.

Die beiden Schlafzimmer sind jeweils gut proportioniert und überzeugen durch eine ruhige Lage innerhalb der Wohnung. Sie lassen sich vielseitig möblieren und bieten angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Das Durchgangszimmer lässt sich flexibel als Arbeitsbereich oder Hobbyraum nutzen und ergänzt das Raumangebot sinnvoll. Die Böden der gesamten Wohnung sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet, was das gepflegte Erscheinungsbild unterstreicht.

Durch die Kombination aus gehobenem Ausstattungsniveau, modernisierter Technik und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Erdgeschosswohnung beste Voraussetzungen für langfristiges, komfortables Wohnen in einem ansprechenden Umfeld. Ein Energieausweis liegt selbstverständlich vor. Ein Carport und ein Stellplatz im Freien gehören zur Wohnung.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie in einem persönlichen Gespräch näher vor und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein. Überzeugen Sie sich selbst von den

vielfältigen Möglichkeiten und dem besonderen Wohnwert dieser Wohnung vor Ort.

??????? ?????????: 25133857 - 64653 Lorsch

???????????????? ???? ??????????

Bodentiefe Fenster \*

Balkonterrasse mit Zugang zum Garten \*

Fußbodenheizung \*

Bad mit zwei Waschbecken, Wanne und Dusche \*

Platz für Waschmaschine und Trockner \*

Moderne Einbauküche \*

Fußbodenheizung in den Wohnräumen \*

65m<sup>2</sup> Garten \*

Platz für Fahrräder \*

Carport und Freiparkplatz \*

??????? ???????: 25133857 - 64653 Lorsch

??? ??? ??? ??????????

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gut entwickelte Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben, sodass Sie flexibel und mobil bleiben.

Die Stadt Lorsch zählt seit 1991 mit dem Kloster Lorsch und der Königshalle zum UNESCO Weltkulturerbe. Lorsch war einst Dreh und Angelpunkt der Tabakindustrie mit riesigen Anbauflächen entlang der Autobahn. Der historische Marktplatz lädt mit seinen gemütlichen Lokalen, Restaurants, Eisdielen und einer Privatbrauerei viele Besucher und Touristen ein und ist überregional bekannt und ein beliebtes Ausflugsziel bei Jung und Alt.

Lorsch verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten zu erreichen. Gleichzeitig bieten sich viele Einkaufsmöglichkeiten.

Lorsch, ist mit seinen nahezu 13.000 Einwohnern, ein kleines, aber ständig pulsierendes, Städtchen an der hessischen Bergstraße.

Die Lorscher Infrastruktur erfüllt, mit einer guten und vielseitigen Auswahl an Kindergärten, Schule, Ärzten, Apotheken, etlichen Freizeitmöglichkeiten, reges Vereins Leben und interessanten kulturellen Veranstaltungen, alle Kriterien, die für Einwohner wichtig und wünschenswert sind.

Durch die direkte Anbindung an die A5 und A67, sind die Metropolstädte Darmstadt, Frankfurt, Mannheim oder Heidelberg in 20-30 Minuten erreichbar.

??????? ?????????: 25133857 - 64653 Lorsch

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2026.

Endenergiebedarf beträgt 62.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

???????? ??????????: 25133857 - 64653 Lorsch

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)