

Lorsch

# Historisches Fachwerk trifft modernes Wohngefühl mit Terrasse und Garten!

**Codice oggetto: 24133752**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 400 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 600 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24133752	Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Superficie netta	ca. 400 m <sup>2</sup>	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia tetto	a due falde	Modernizzazione / Riqualificazione	2004
Vani	8	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1717		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

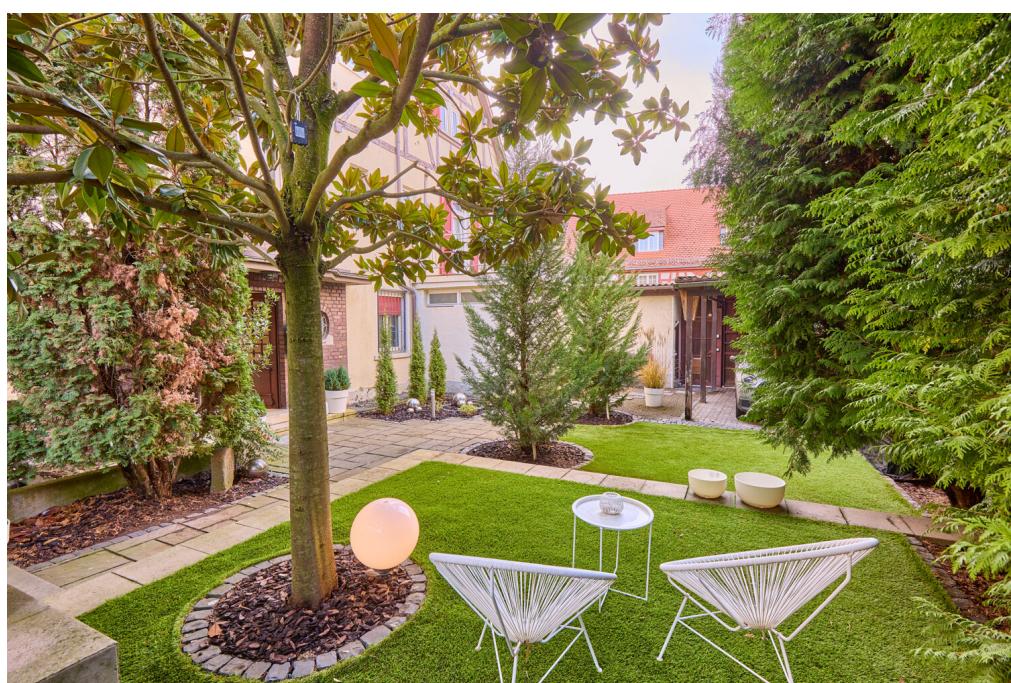
Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

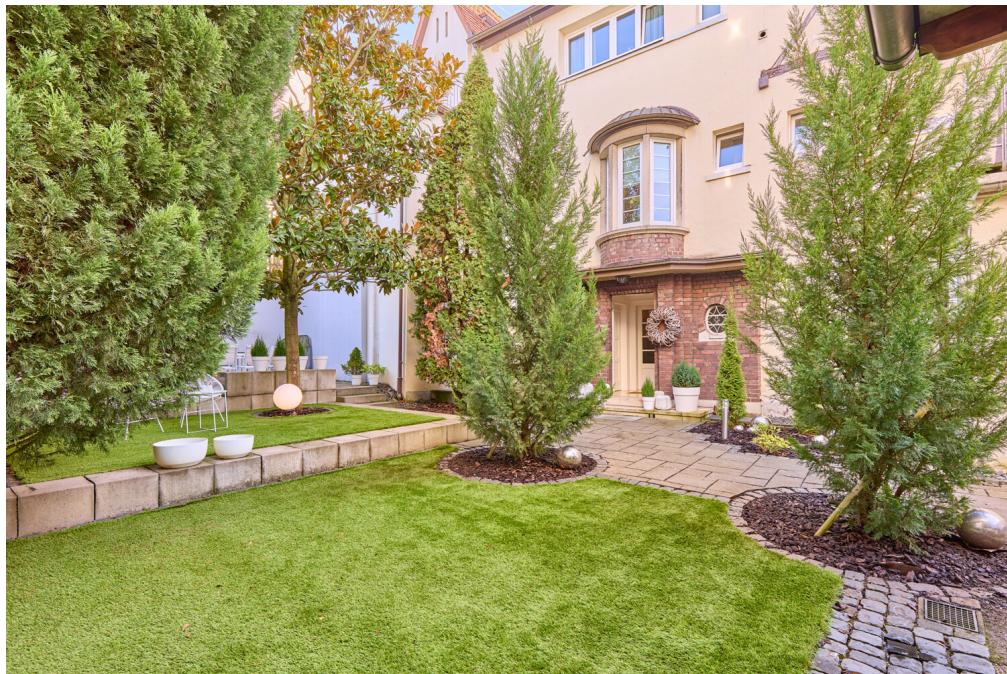
Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



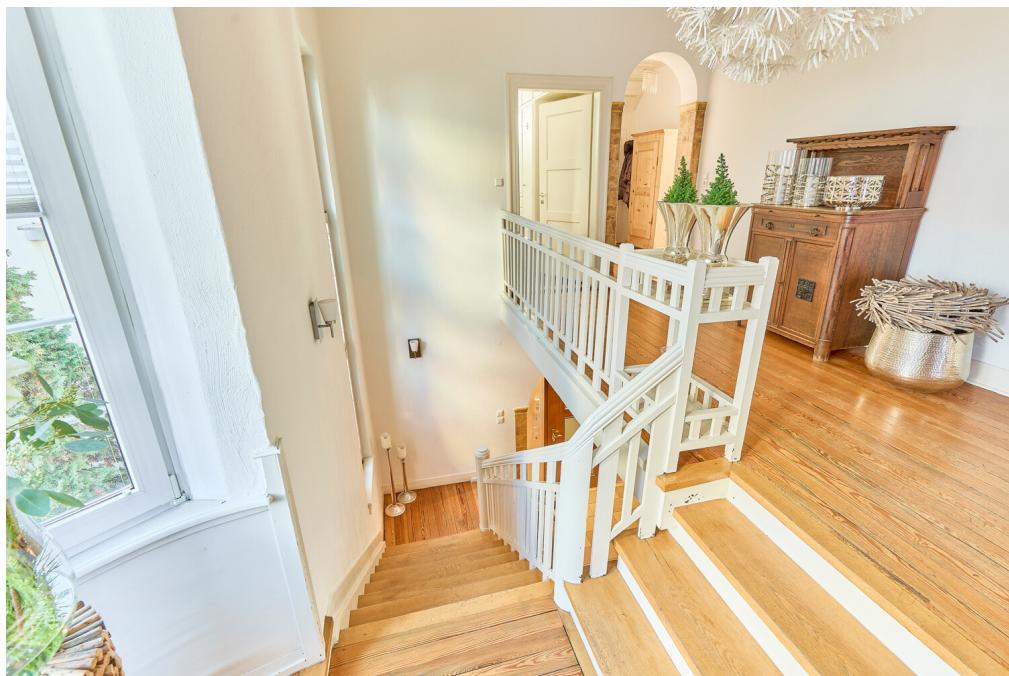
Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



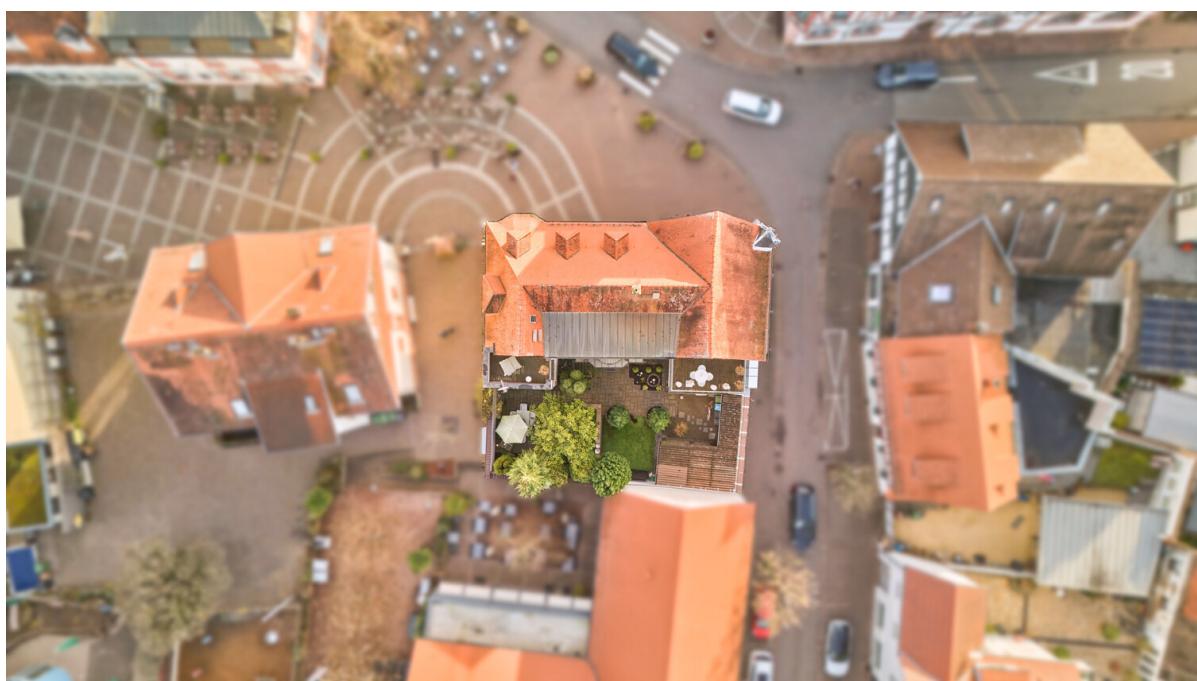
Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## La proprietà



Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## Una prima impressione

Im Herzen der Stadt gelegen und seit 3 Generationen in Privatbesitz, vereint dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1717 historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die im Jahr 2004 grundsanierte Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und viele liebevoll erhaltene Details. Mit einer Wohnfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> bietet das Haus ein außergewöhnlich geräumiges Wohn- und Lebensumfeld auf drei Ebenen.

Die Liegenschaft erfüllt sowohl Wohn- als auch Arbeitsansprüche auf eindrucksvolle Weise: Im Erdgeschoss befindet sich eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit separatem Zugang. Der private Wohnbereich ist über einen einladenden, vom Architekten angelegten Garten erreichbar, der zugleich Privatsphäre und einen stilvollen Eingangsbereich schafft.

Durch die umfassende Sanierung wurden moderne Wohnansprüche mit baulichem Bestand ideal verbunden: Neue Fenster, vollständig erneuerte Elektro- und Sanitärinstallationen sowie eine zeitgemäße Zentralheizung garantieren höchsten Wohnkomfort. Die grundlegend aufgearbeiteten Eichendielenböden und das sichtbare, historische Fachwerk unterstreichen den besonderen Charakter der Immobilie.

Das Haus umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 hochwertig gestaltete Badezimmer. Das Herzstück im 1. Obergeschoss ist ein großzügiger Wohnbereich, der sich über 4 miteinander verbundene Räume erstreckt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Käufer bietet.

Die Designerküche mit moderner Einbauausstattung ist ein weiteres Highlight; sie bietet direkten Zugang zum großen Balkon und wird damit zum kommunikativen Mittelpunkt.

Besonders hervorzuheben ist das Bad mit freistehender Wanne, großzügiger Dusche und zwei Waschbecken. Ein Schlafzimmer verfügt über eine angrenzende Ankleide, weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Eines davon mit einem weiteren Balkon. Zusätzliche Räume können ausgebaut werden und wahlweise als Studio, Homeoffice oder Freizeitbereich gestaltet werden.

Die Immobilie verfügt insgesamt über drei Außenbereiche: Zwei Balkone und eine

ansprechend gestaltete Gartenterrasse bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung und Geselligkeit im Freien.

Ein Carport und mehrere Kellerräume ergänzen das Angebot.

Die gelungene Kombination aus historischem Bauwerk, architektonisch geöffneten Räumen, modernen Ausstattungen und attraktiver, städtischer Lage macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Ambiente dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin.

Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## Dettagli dei servizi

- Eichendielenböden \*
- Historisches Fachwerk \*
- Moderne Einbauküche \*
- Großzügige Raumaufteilung \*
- Moderne Badezimmer \*
- Historisches Treppenhaus \*
- Schöne Terrasse \*
- Garten-Patio \*

**Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch**

## Tutto sulla posizione

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, regem Vereinsleben 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.

Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 24133752 - 64653 Lorsch

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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