

Lorsch

# Edle Architektur perfekt ausgestattet!

Property ID: 24133747

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PURCHASE PRICE: 4.980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 345 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.016 m<sup>2</sup>

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## At a glance

Property ID	24133747	Purchase Price	4.980.000 EUR
Living Space	ca. 345 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 1.5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Condition of property	First occupancy
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 97 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2024		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	06.07.2034	Final Energy Demand	21.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Air-to-water heat pump	Energy efficiency class	A+

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## The property



Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## The property



Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## A first impression

Diese Exklusive Villa im Bauhausstil lässt keine Wünsche offen und verfügt über eine äußerst großzügige Architektur die Ihnen ein maximum an Lebensqualität bietet. Die Innenräume präsentieren sich mit einer Wohnfläche von ca. 345m<sup>2</sup> äußerst stilvoll und mit modernem Ambiente. Das Anwesen vereint modernste Technologie mit Komfort und Sicherheit. Erdwärme Geo Thermie, Photo-Voltaik, 3-Fach Spezialverglasung sowie ein Personenaufzug sind nur ein paar der vielen Highlights die dieses Anwesen bietet. Die Zimmeraufteilung spricht für sich. Im Untergeschoss gibt es den Eingangsbereich mit großem separaten Büro und einem Abstellraum sowie der Haustechnik und großer Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus. Mit dem Lift geht es ins Erdgeschoss wo sich die moderne und perfekt ausgestattete Küche befindet mit angrenzendem, äußerst geräumigen Ess-und Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterfronten die für Lichtdurchflutete, helle Räumlichkeiten sorgen, ein perfekt ausgestattetes Ankleidezimmer sowie das große Masterbad mit allem Komfort und walk-in Dusche, wird Sie begeistern ebenso wie die große Terrasse. Ein komplett eingerichteter Hauswirtschaftsraum auf dieser Etage spricht für sich. Im Obergeschoss gibt es noch zwei Zimmer, die entweder als Kinderzimmer oder Gästebereich mit Duschbad en Suite individuell genutzt werden können sowie einer großen Terrasse mit tollem Blick zur Bergstraße.

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## Details of amenities

Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten \*

Hochwertige Einbauschränke Ankleide und Badezimmer \*

Voll ausgestatteter Hauswirtschaftsraum Mit WM und Trockner von Miele \*

Markise im Dachgeschoss \*

Großformatige helle Feinsteinfliesen im ganzen Haus\*

Edle Vollholztüren bündig angeschlagen \*

Ankleidezimmer mit Deckenhohen Einbauschränken \*

Moderne Badezimmer mit Designer Armaturen \*

Personenaufzug \*

Doppelgarage \*

Alufenster mit Jalousien und Windwächter \*

Wärmepumpe mit Erdwärme \*

Zentrale Lüftungsanlage

PV Anlage mit Speicher \*

Alarmanlage Video überwacht \*

Panikschalter \*

KNX BUS-System mit Bedienungstableau \*

BWT Wasserenthärtungsanlage \*

Brunnen mit Bewässerungsanlage \*

Klimaanlage und Blitzschutz \*



Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## All about the location

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.

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 21.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

Property ID: 24133747 - 64653 Lorsch

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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