

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Lorsch

### Freistehendes Zweifamilienhaus mit Garten und Doppelgarage in guter Lage von Lorsch



Objekt-Nr. OM-448291

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **538.000 €**

Ansprechpartner:  
Heinz / Kellermann

64653 Lorsch  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	455,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1966 befindet sich in zentraler, attraktiver Lage von Lorsch und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf zwei Etagen mit insgesamt 217m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei helle, nahezu identisch geschnittene, abgeschlossene Wohneinheiten mit je ca. 108–109m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Wohnungen verfügen über jeweils 4 Zimmer, Küche, Badezimmer sowie einem separaten WC. Im Obergeschoss ist ein Balkon über das Wohnzimmer zugänglich, im Erdgeschoss führt das Wohnzimmer auf eine Terrasse mit direktem Gartenzugang. In jeder Wohnung gibt es einen weiteren geschlossenen Balkon in Angrenzung an die Küche. Das große Wohnzimmer könnte bei Bedarf durch eine Trennwand abgeteilt werden um z.B. ein 3. Kinderzimmer zu erhalten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet mit zusätzlichem Außenzugang vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für z.B. Lager, Hobbyraum oder Werkstatt. Auch ein Wasch- und Trockenraum sowie ein abschließbarer Fahrradkeller lassen sich hier realisieren. Die Öl-Zentralheizung (Baujahr 2005) sowie die Öltanks (8000l) befinden sich ebenfalls im Keller.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Wohnungen sind jeweils abgeschlossen, sodass auch eine Teilung in zwei Eigentumseinheiten grundsätzlich problemlos möglich ist. Beide Wohnung sind aktuell frei geworden. Zu jeder Wohnung gehört eine Garage.

Das Objekt ist sehr gut geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Familien mit Kindern, zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als Kapitalanlage.

Das Grundstück umfasst 455m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Garten, Erholung und individuelle Gestaltung.

## Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem altersentsprechenden, renovierungsbedürftigen Zustand und bietet somit die Möglichkeit, individuelle Wohnideen zu verwirklichen und den Wert nachhaltig zu steigern.

Wohn-/Essbereich EG: Parkett

Wohn-/Essbereich OG: Teppich

Schlaf-/Kinderzimmer, Küche: Laminat, PVC oder Teppich

Flure & Bäder: gefliest

Fenster: teilw. doppelt verglaste Holzfenster (Wohn-/Terrassenbereiche)

Renovierungen:

Ende 2025 wurde der Hauptabwasserstrang und die Zuwasserleitung zu den Bädern und den WC's erneuert.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Das Haus bietet eine solide Grundlage für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen modernisieren möchten.

Durch die flexible Aufteilung und die gefragte Lage stellt diese Immobilie eine interessante Investition mit langfristigen Potential dar.

## Lage

Lorsch – das “Tor zur Bergstraße” – liegt verkehrsgünstig zwischen Bensheim, Heppenheim und Bürstadt und hat z.Zt. ca. 13000 Einwohner. Lorsch überzeugt durch seine attraktive Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar mit guter Anbindung an die Autobahnen A5 und A67 sowie die Bundesstraßen B47 und B460. Ein Bahnhof und gute Busverbindungen in die angrenzenden Nachbarstädte sind ebenfalls vorhanden. Die Städte Darmstadt, Mannheim und Heidelberg sind in 20–30 Minuten erreichbar.

Das Kloster Lorsch gehört zum UNESCO Weltkulturerbe. Der historische Marktplatz mit vielfältiger Gastronomie, Straßencafés und Geschäften sowie das milde Klima der Region machen die Stadt besonders lebenswert.

Lorsch bietet eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schwimmbad sowie Grund-, Haupt- und Realschulen sind vor Ort. Zahlreiche Freizeitangebote, ein aktives Vereinsleben und kulturelle Veranstaltungen runden das Angebot ab.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	310,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Treppenhaus zum OG



Treppenhaus Eingangsbereich



OG Küche

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1



OG Kinderzimmer 2 / Büro

# Exposé - Galerie



OG Wohn/ Essbereich



OG Beispiel Wohn/ Essbereich

# Exposé - Galerie



OG Flur



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohn/ Essbereich



EG Küche

# Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel

EG Küche Beispiel



EG Bad



Heizungsanlage

# Exposé - Galerie



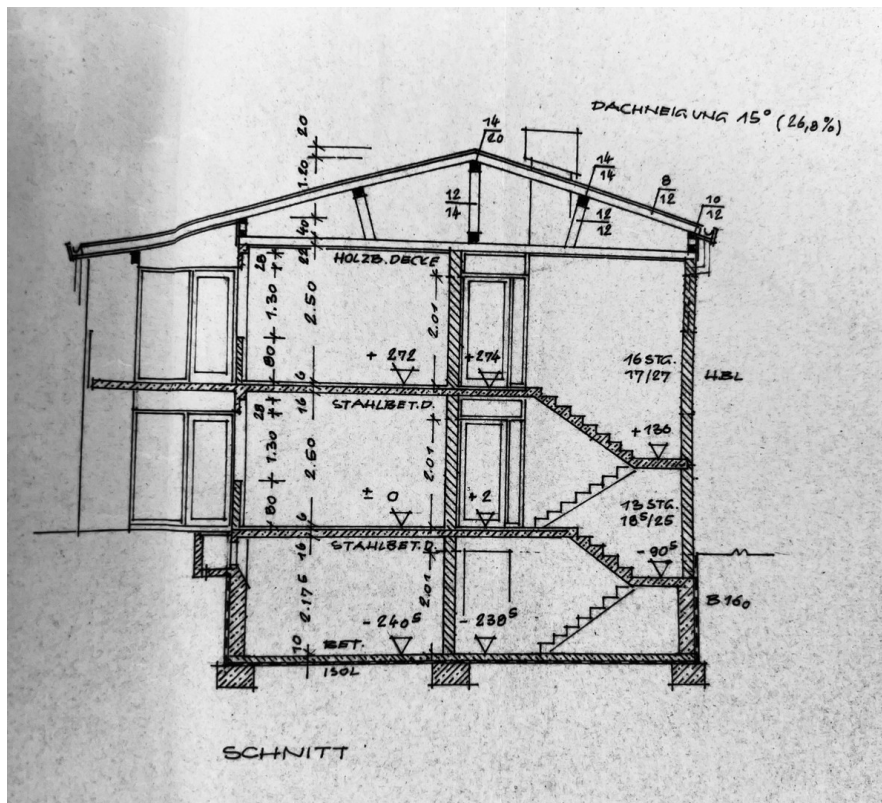
Keller







# Exposé - Grundrisse



Schnitt