



Helle, geräumige und zeitlose Wohlfühloase mit zahlreichen Extras

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause

Exposé

Luxuriöse
4 ½ Zimmer
Maisonette
Wohnung



Frank Heiser
Roermonderstraße 205
52525 Heinsberg-Karken
Frank.Heiser@me.com
0173/8947961

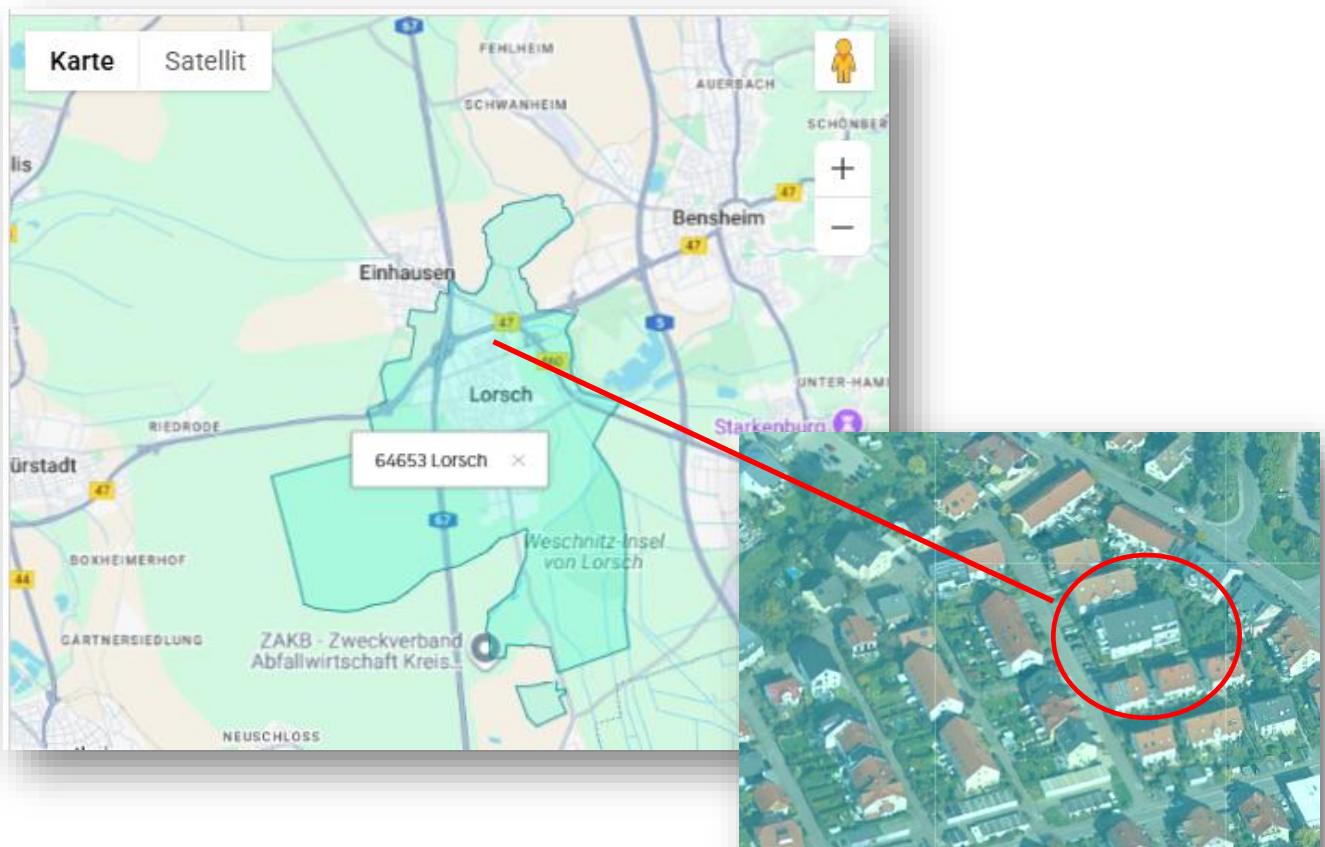
Kontakt

Die Lage der Immobilie

64653 Lorsch liegt an der hessischen Bergstraße. Die Kleinstadt überzeugt durch den historischen Flair (Altstadt mit Fachwerkhäusern, UNESCO Welterbe Kloster Lorsch), eine solide Infrastruktur, sehr gute Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten (wie zum Beispiel Waldschwimmbad, UNESCO Geo-Naturpark Bergstraße Odenwald, Freilichtmuseum Lauresham und Badeseen in der näheren Umgebung), sowie eine ideale Verkehrsanbindung mit Bahn und Auto.

So liegt Lorsch zum Beispiel direkt zwischen der BAB A5 und der BAB A67.

Die Wohnung selbst liegt in der Heinrich von Brentano Straße Nr. 3 im sehr beliebten Neubaugebiet "Viehweide". Ein großer Vorteil insbesondere für Familien ist hier, dass das gesamte Baugebiet weitestgehend verkehrsberuhigt ist. Eine KiTa, die Grundschule, Geschäfte des täglichen Bedarfs, die Altstadt, sowie der Bahnhof sind fussläufig erreichbar.



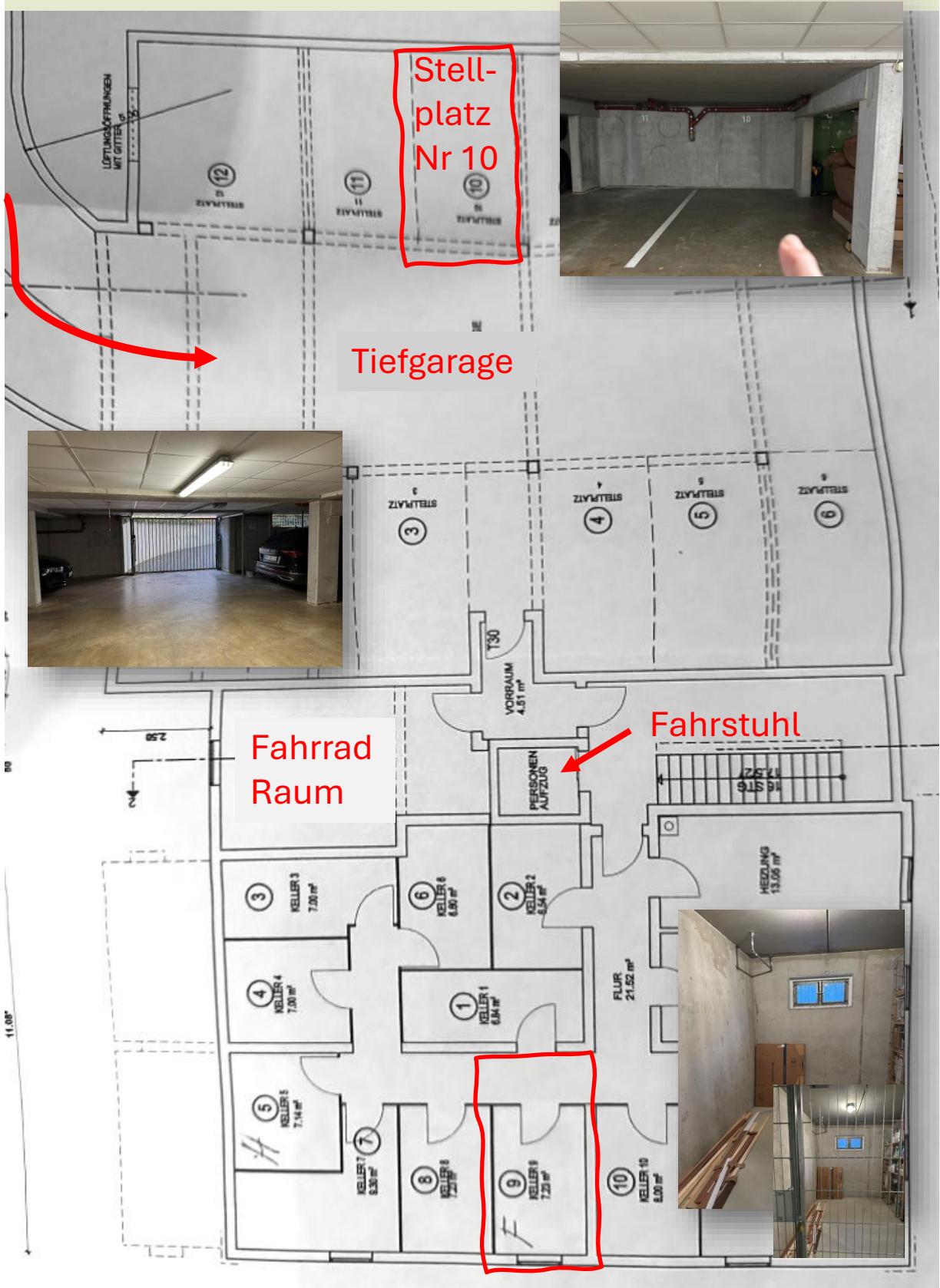
Das Haus

Das 12 Parteien Haus mit gehobenem Standard wurde 2010 fertiggestellt und ist weitestgehend barrierefrei gebaut. Neben privaten PKW Stellplätzen vor dem Haus gibt es eine Tiefgarage, einen allgemeinen Fahrradkeller und einen Personenaufzug.

Die Wohnung verfügt über einen Außenstellplatz und einen Tiefgaragenstellplatz. Zusätzlich gehört ein abschließbares Kellerabteil (hochwertige Stahlgitterabtrennungen) mit Fenster zur Wohnung.



Das Haus : Grundriss Tiefgarage und Keller



Das Haus allgemeine Einrichtungen



Treppenhaus mit Edelstahl-Handlauf und Granit Fussboden im gesamten Treppenhaus

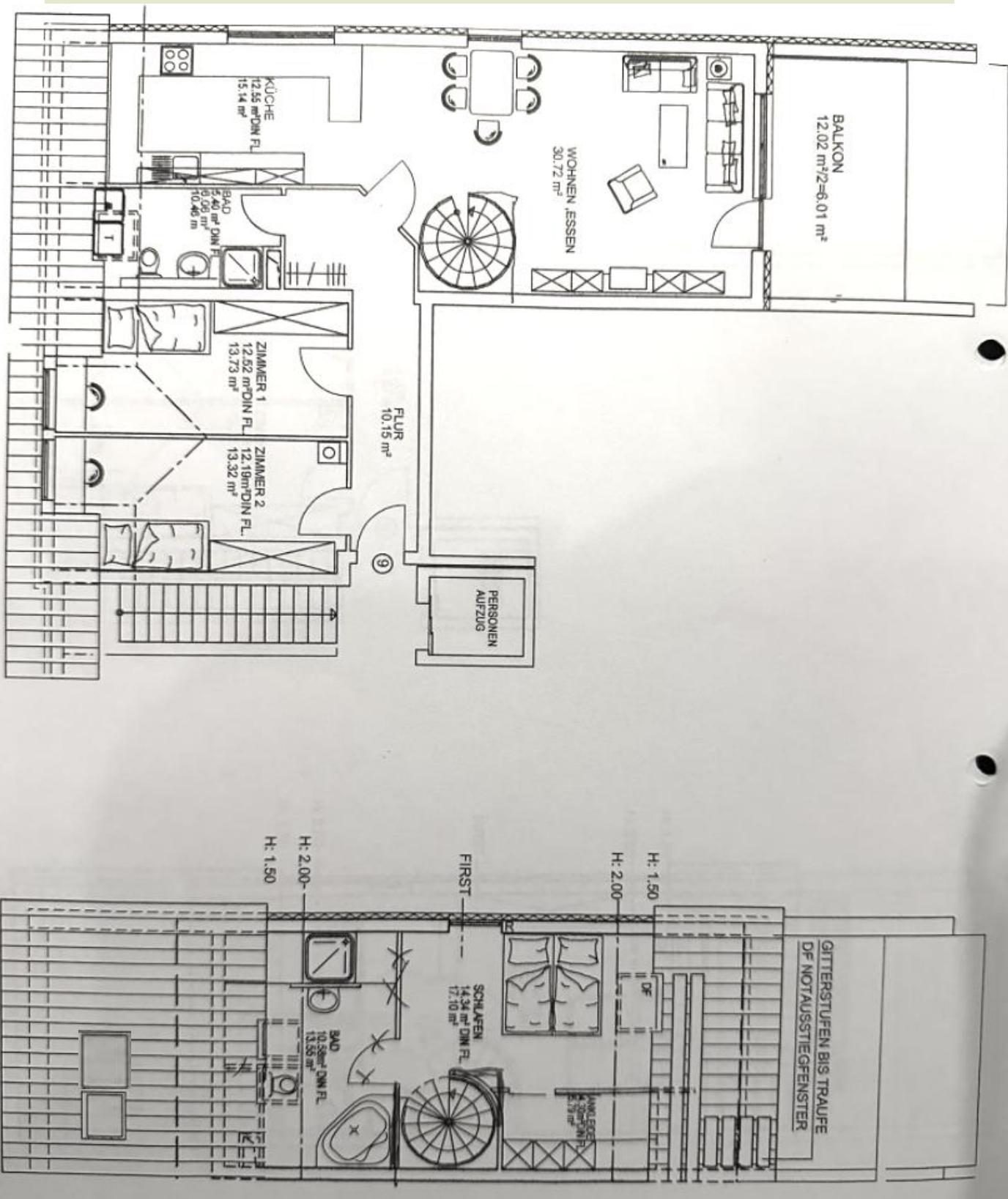
Personenaufzug vom Keller bis zum 2.OG

Dieser endet direkt vor der Wohnungstür.

Der Aufzug wurde gekapselt gebaut, um einen optimalen Schallschutz zu gewährleisten.



Das Haus : Grundriss 2. & 3. OG

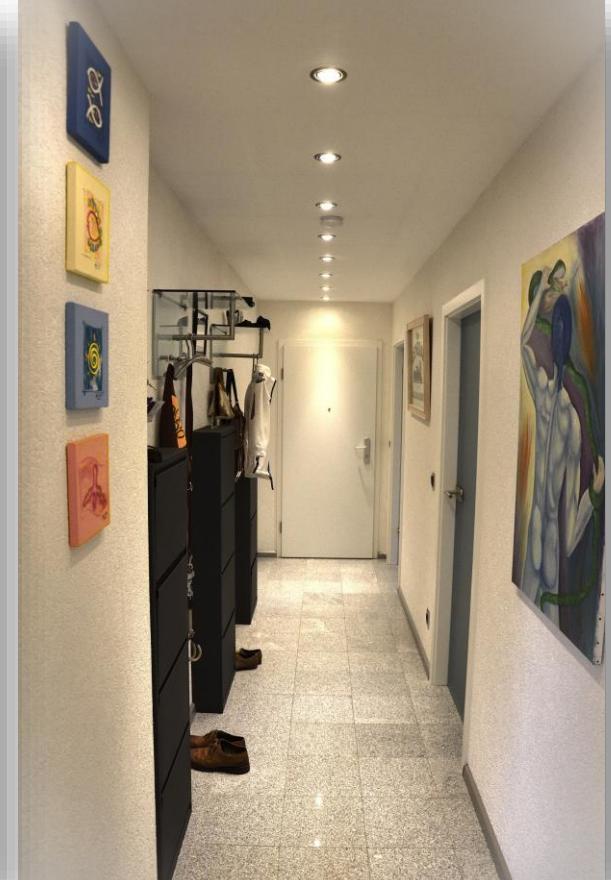


* Die Anordnung der Elemente in Küche und Bad entspricht nicht der finale Aufteilung

Diele 2. OG

Der Eingang der Wohnung liegt direkt neben dem Fahrstuhl. Der Transport der Einkäufe ist somit eine leichte Aufgabe. Nach dem betreten der Wohnung, durch die schallisolierte Tür, erkennt man bereits im Flur die hochwertigen Materialien wie Granit und LED-Deckeneinbauleuchten. Das helle Raumkonzept wird durch die verbauten Milchglas-Zimmertüren mit Edelstahl-Klinken verstärkt.

Der geräumige Flur bietet Platz für die Garderobe und einen Einbauschrank in einer Nische.



2 Kinderzimmer 2. OG

Zwei identische Kinderzimmer/Arbeitszimmer (spiegelbildlich aufgebaut) laden zum Verweilen oder Arbeiten ein. Sie sind mit Klicklaminat in Eiche dunkel ausgelegt. Alle Wände und Decken sind glatt verspachtelt und gestrichen. Die Decken in den Dachgauben sind nach oben offen gestaltet und verleihen den Räumen noch mehr Weite und Helligkeit. Die Fenster sind mit elektrischen Röllläden ausgestattet. Beide Zimmer haben Milchglas-Türen, die auf der einen Seite die Privatsphäre schützen, auf der anderen Seite aber Tageslicht in den Flur bringen.



Gästebad 2.OG

Im unteren Stock befindet sich ein Tageslicht Duschbad (Dachflächenfenster) mit Stellplätzen für Waschmaschine und Trockner.

Der Boden ist mit Steinzeugfliesen in Holzoptik gefliest. Neben der Toilette wurden ein Waschtisch/Spiegelschrank von Esprit und eine Eckdusche verbaut. Mit Glasmosaikstreifen wurden bewusst farbliche Akzente gesetzt. Dieses Farbmuster wurde an der gegenüberliegenden Wand aufgerissen.



Küche 2. OG



Die maßgefertigte Einbauküche aus dem Hause Plana, verfügt über allerlei Luxus: Granit Arbeitsplatten, LED Einbauspots in der Decke, Abluft Dunstabzug in Edelstahl, Induktionskochfeld in 90er Breite, einen Dampfbackofen, einen Backofen und einen Geschirrspüler von Siemens, sowie eine Side by Side Kühl-/Gefrier-Kombination mit Wasserspender und Eiswürfel-Maker. Der Raum ist mit Granitboden ausgelegt. Zusätzlich wurde aufwendig LED Ambientebeleuchtung in der Stirnwand, dem Sockel der Küchenzeile und den Regalen eingebaut. Hinter der Stirnwand verbirgt sich ein ca 4 m² großer Stauraum, der durch Hervorziehen des Kühlschranks erreicht werden kann.



Wohn-/Esszimmer 2. OG

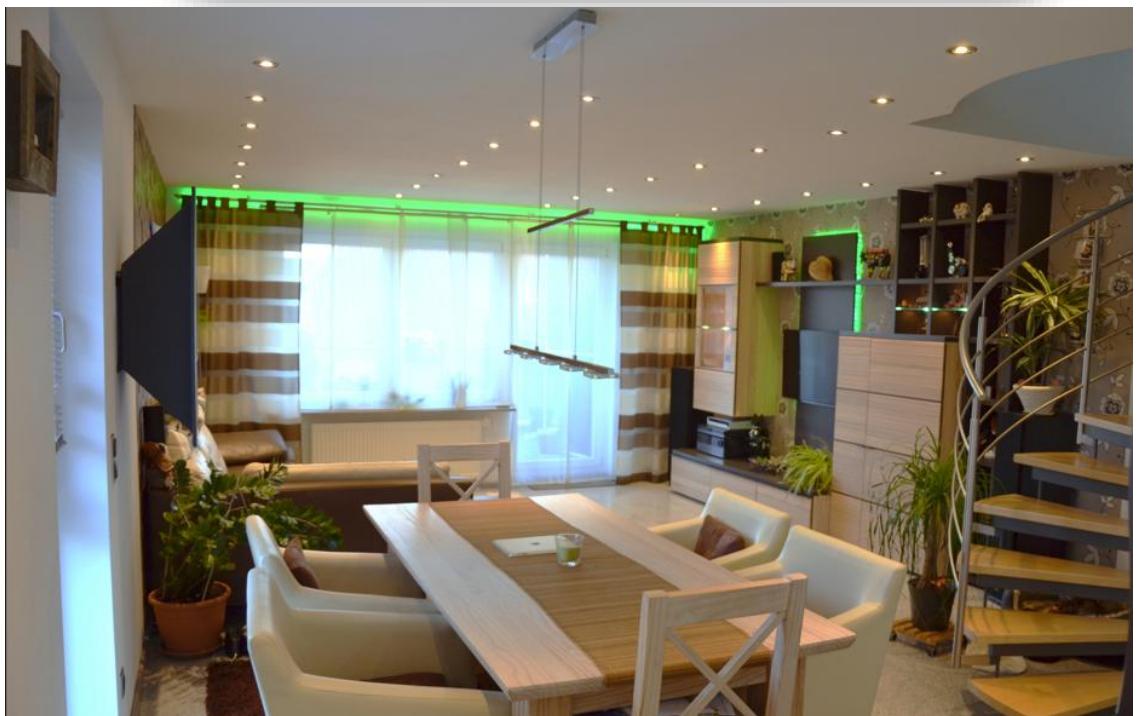
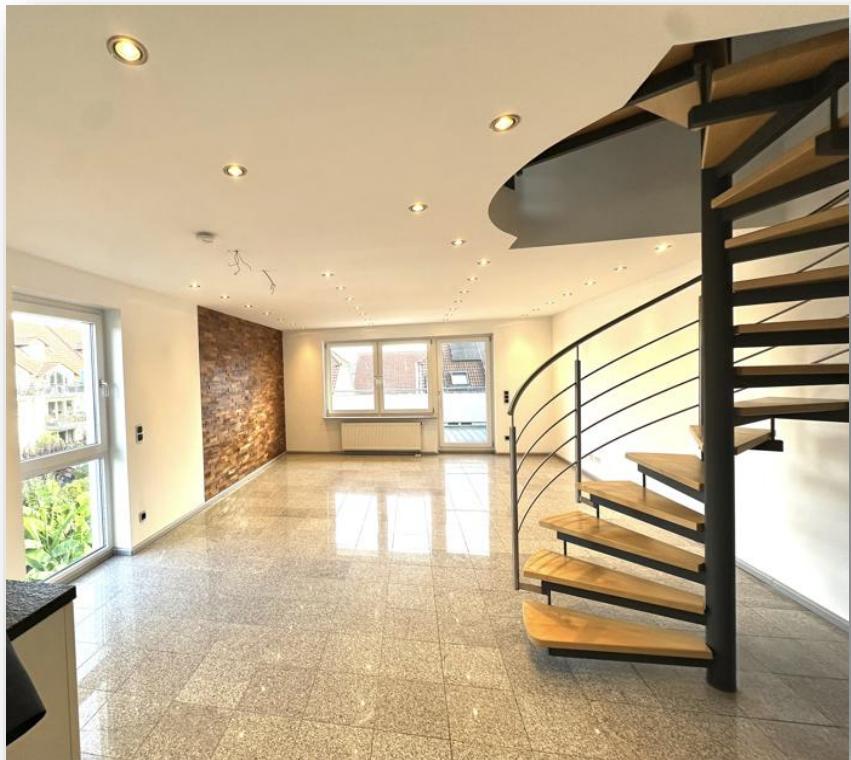
Das offen gestaltete Wohn-/Esszimmer betritt man über eine Milchglas-Tür. Hier sticht sofort die mit Echtholzriemchen gestaltete Wand in 3D Optik ins Auge. Sie trennt das Wohnzimer optisch vom Esszimmer ab und verleiht dem Raum Gemütlichkeit. Hier ist auch der Zugang zur ca. 12 m² großen Dach Loggia.



Auch hier sind alle Fenster mit elektrischen Rolläden ausgestattet. Die Balkontür hat zusätzlich eine Fliegengittertür. Der gesamte Boden ist mit Granit ausgelegt. Die Decken wurden alle mit Rigips abgehängt, um LED Einbauspoten zu verbauen. Im Esszimmer gibt es eine separate Beleuchtungsmöglichkeit für den Esstisch. Zusätzlich wurde ein bodentiefes Fenster verbaut, um den Raum noch heller zu machen.

Wohn-/Esszimmer 2. OG

Hier befindet sich die Wendeltreppe mit Echtholzstufen und Edelstahl-Geländer, die den Zugang in den oberen Stock ermöglicht.



Der Balkon 2.OG

Über das Wohnzimmer gelangt man auf den ins Dach eingelassenen Balkon mit südlicher Ausrichtung. Dieser lädt zum entspannten Frühstück oder zum Sun Downer über den Dächern von Lorsch ein.



Hauptschlafzimmer 3. OG

Über die Wendeltreppe erreicht man das offen gestaltete Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und begehbarem Kleiderschrank. Auch hier wurde mit pflegeleichten Steinzeugfliesen in Holzoptik gearbeitet. In der Dachschräge, die dem Raum Gemütlichkeit verleiht, wurde ein extra großes Dachflächenfenster verbaut. Das untere Bild zeigt den Blick auf die Bergstraße aus eben jenem Fenster. Zusätzlich ist im Schlazimmer noch ein bodentiefes Fenster vorhanden. Die Deckenhöhe von 2,70 m lassen den Raum noch großzügiger wirken.



Hauptschlafzimmer 3. OG

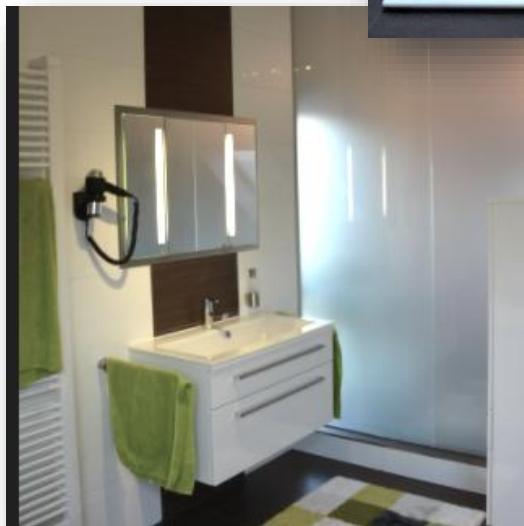
Von hier aus haben Sie Zugang zum begehbaren Kleiderschrank, der sich hinter einer Glasschiebetür befindet.

Das Highlight ist aber sicherlich die maßgefertige Glaswand, welche das Hauptbadezimmer vom Schlafzimmer abtrennt, jedoch durch die blickdichte Milchglas Optik die notwendige Intimsphäre gewährt.



Hauptbadzimmer 3. OG

Nach Öffnen der Milchglastür erreicht man die Wellness-Oase. Diese bietet ein paar außergewöhnliche Highlights, wie eine großzügige Regendusche mit Schwallbrause, eine Badewanne für zwei Personen mit Whirlpoolfunktion (Massagedüsen, Luftsprudler und Licht-Therapie, Wasserheizung) und einer Toilette.



Das große Glaswaschbecken von Esprit wurde an einer vorgebauten Wand installiert, um den Spiegelschrank bündig mit den Fliesen enden zu lassen. Bei der Ausstattung des Bades wurde insbesondere auch auf Funktionalität geachtet, was sich in Details wie einem fest installierten Hotelfön, einem extra großen Heizkörper

zum Wärmen der Handtücher oder getrennt schaltbaren Lichtkreisen für Dusche, Waschbecken und Badewanne zeigt. Zusätzlich wurde hier wieder auf genügend Tageslichteinfall durch zwei Dachflächenfenster geachtet. Alle Badaccessoires sind von der Designer Marke Blomus. Das Farb und Materialkonzept aus dem Schlafzimmer wurde hier weitergeführt und ist geprägt von Wärme und Behaglichkeit.

Hauptbadzimmer 3. OG



Zahlen & Fakten

Stockwerke	2 & 3 OG	Außenstellplatz	1
Wohnfläche	117 m ²	Baujahr/Erstbezug	12/2010
Nutzfläche	ca 7 m ²	Heizungsart	Zentral
Zimmer	4,5	Engergieträger	Gas
Schlafzimmer	3	Ausstattung	gehoben
Badezimmer	2	Verfügbarkeit	sofort
Gargagenstellplatz	1	Hausgeld pro Mo.	377 €

Sonstige Besonderheiten:

- Alle sichtbaren Schalter und Steckdose sind in anthrazit/grau ausgeführt
- Alle normalen Fenster mit elektrischen Rolläden ausgestattet
- Provisionsfreier Verkauf durch den Eigentümer, Ersparnis ca. 18.000 €
- Sofort verfügbar
- Das Rücklagekonto der Hausgemeinschaft ist solide aufgebaut und gut gefüllt
- Kein Renovierungsstau in der Wohnung oder im Haus

Preis : 440.000 €
provisionsfrei