

Objekt-Nr. 2026-43

64347 GRIESHEIM

Anspruchsvolles Wohnen - Design, Qualität und Komfort

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	KAUFPREIS
ca. 148 m²	ca. 301 m²	539.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**539.000 €**
Wohnfläche	**ca. 148 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 301 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 16 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2022**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**3**
Badezimmer	**2**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**

Boden	**Fliesen, Granit**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**2,98**
Carport · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**21.04.2033**
Ausstellungsdatum	**21.04.2023**
Endenergiebedarf	**20 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Strom**
Befeuerungsart	**Elektro**
Energieausweis	**2014**

Katrin Lebherz
Tel. 0173 - 8877800
lebherz@livadis-immobilien.de



Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Modernes Design, außergewöhnlich hochwertige Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept: Diese 2022 errichtete Doppelhaushälfte in Griesheim vereint auf rund 148 m² Wohnfläche alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht. Klare Linien, eine stilvolle Gestaltung und viel Liebe zum Detail schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen elegant und einladend wirkt. Hier wurde nicht nur Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt, sondern auf ein stimmiges Gesamtkonzept. Von der exklusiven Designküche über die sorgfältig ausgewählten Materialien bis hin zur modernen Haustechnik zeigt sich ein Qualitätsanspruch, der weit über den üblichen Neubaustandard hinausgeht.

Großzügig, offen und bis ins Detail durchdacht
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Die offene Gestaltung schafft ein angenehmes Raumgefühl und bietet viel Platz für das gemeinsame Leben, entspannte Stunden und gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der den Wohnbereich ins Freie erweitert.

Ein besonderes Highlight ist die exklusive Designküche von next125. Mit ihrer klaren Formensprache, hochwertigen Verarbeitung und großzügigen Gestaltung setzt sie
einen besonderen Akzent. Sie fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und ist weit mehr als ein funktionaler Arbeitsplatz: Hier wird die Küche zum Mittelpunkt des
täglichen Lebens. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.
Auch im Obergeschoss setzt sich die hochwertige Gestaltung konsequent fort. Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die Familie, Gäste oder ein Homeoffice. Das
stilvolle Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche verbindet modernes Design mit hohem Komfort. Hochwertige Materialien und sorgfältig aufeinander abgestimmte Oberflächen unterstreichen auch hier den besonderen Charakter des Hauses.

Das Haus wird aktuell noch durch die Eigentümer bewohnt und wird nach Absprache frei.

Katrin Lebherz
Tel. 0173 - 8877800
lebherz@livadis-immobilien.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Griesheim verbindet ländlichen Charme mit urbaner Nähe und bietet somit einen hohen Wohn- und Lebensstandard für Familien. Als größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg mit über 28.000 Einwohnern bietet sie Familien ein ideales Zuhause.

Griesheim verfügt über zahlreiche Kindertagesstätten, eine Gesamtschule sowie drei Grundschulen. Auch das Angebot an Freizeitmöglichkeiten ist groß: So gibt es viele Spielplätze, Sportanlagen, ein Hallen- und ein Freibad sowie Vereine und kulturelle Einrichtungen. Zahlreiche Geschäfte und auch Arztpraxen sind fußläufig erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an das Rhein-Main-Neckar-Gebiet und den Frankfurter Flughafen. Mit der Straßenbahn erreicht man schnell den Hauptbahnhof sowie die Innenstadt von Darmstadt. Die Gesamtschule, das Schwimmbad oder auch Darmstadt sind über einen Fahrradweg gut erreichbar.

Katrin Lebherz
Tel. 0173 - 8877800
lebherz@livadis-immobilien.de



Essbereich



Badezimmer_OG

Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



Küche



Küche3

Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



Flur_OG



Schlafzimmer2

Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



Flur

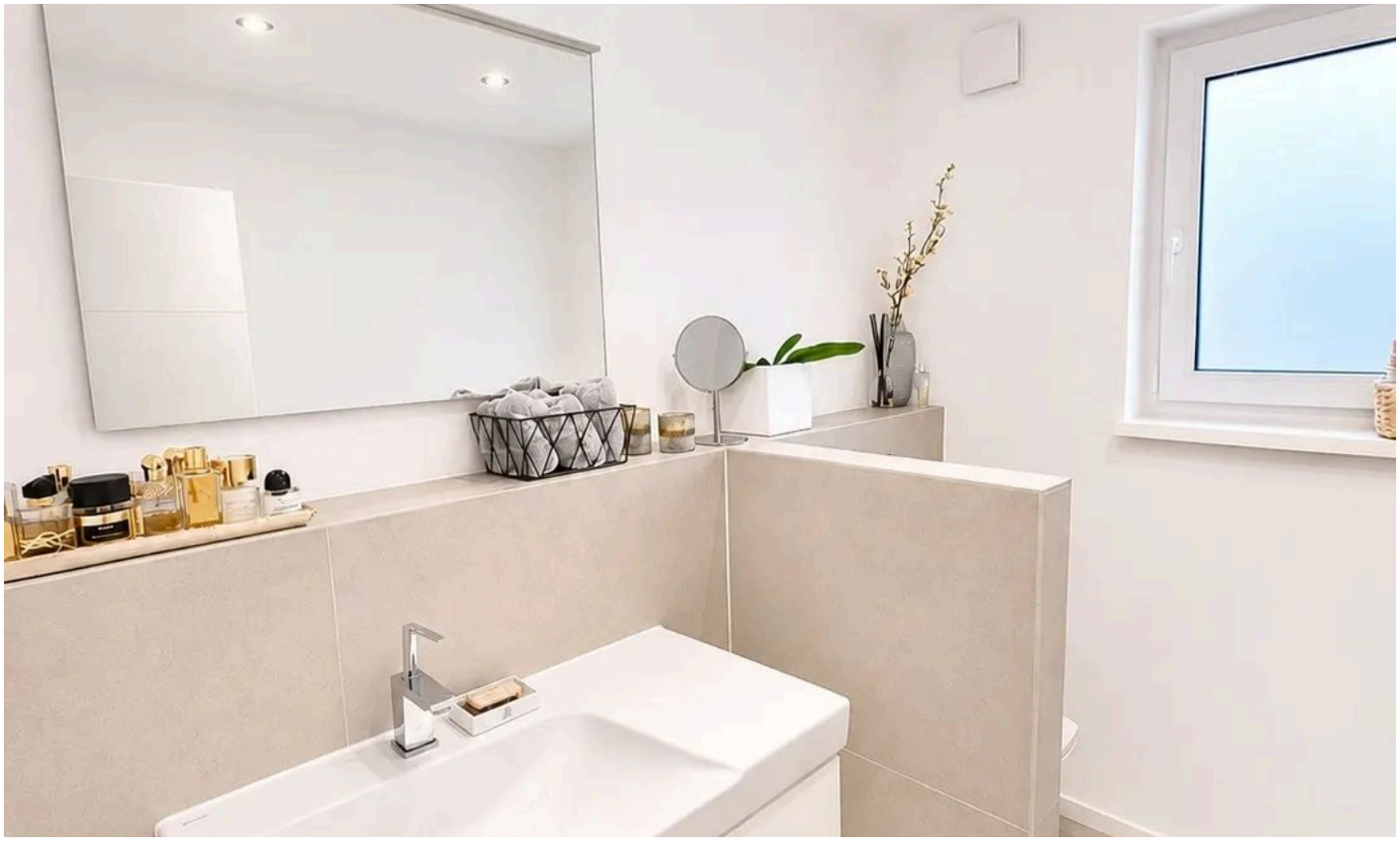


Badzimmer_OG2

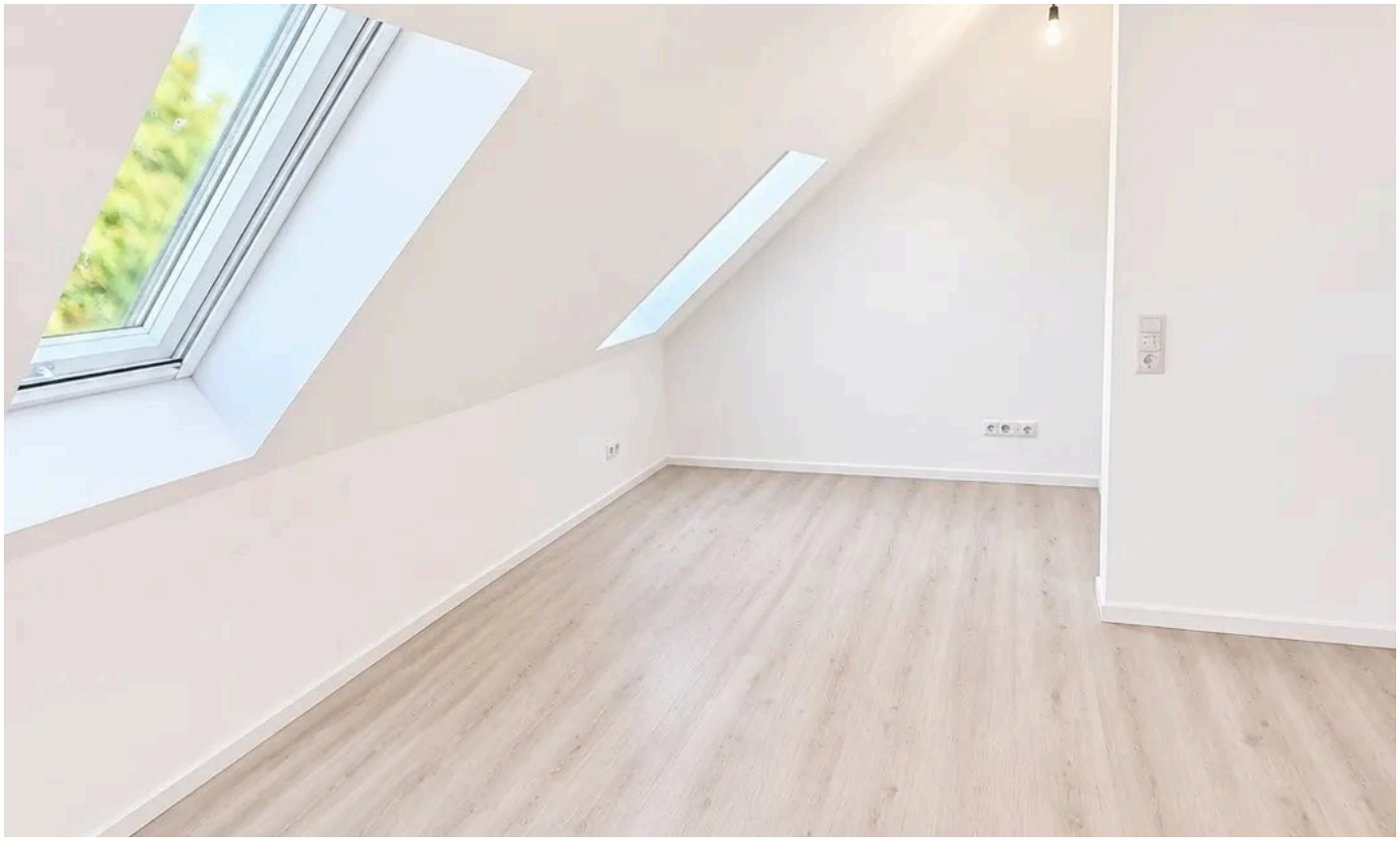
Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



GästeWC



Hauptschlafzimmer2

Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



Hauptschlafzimmer

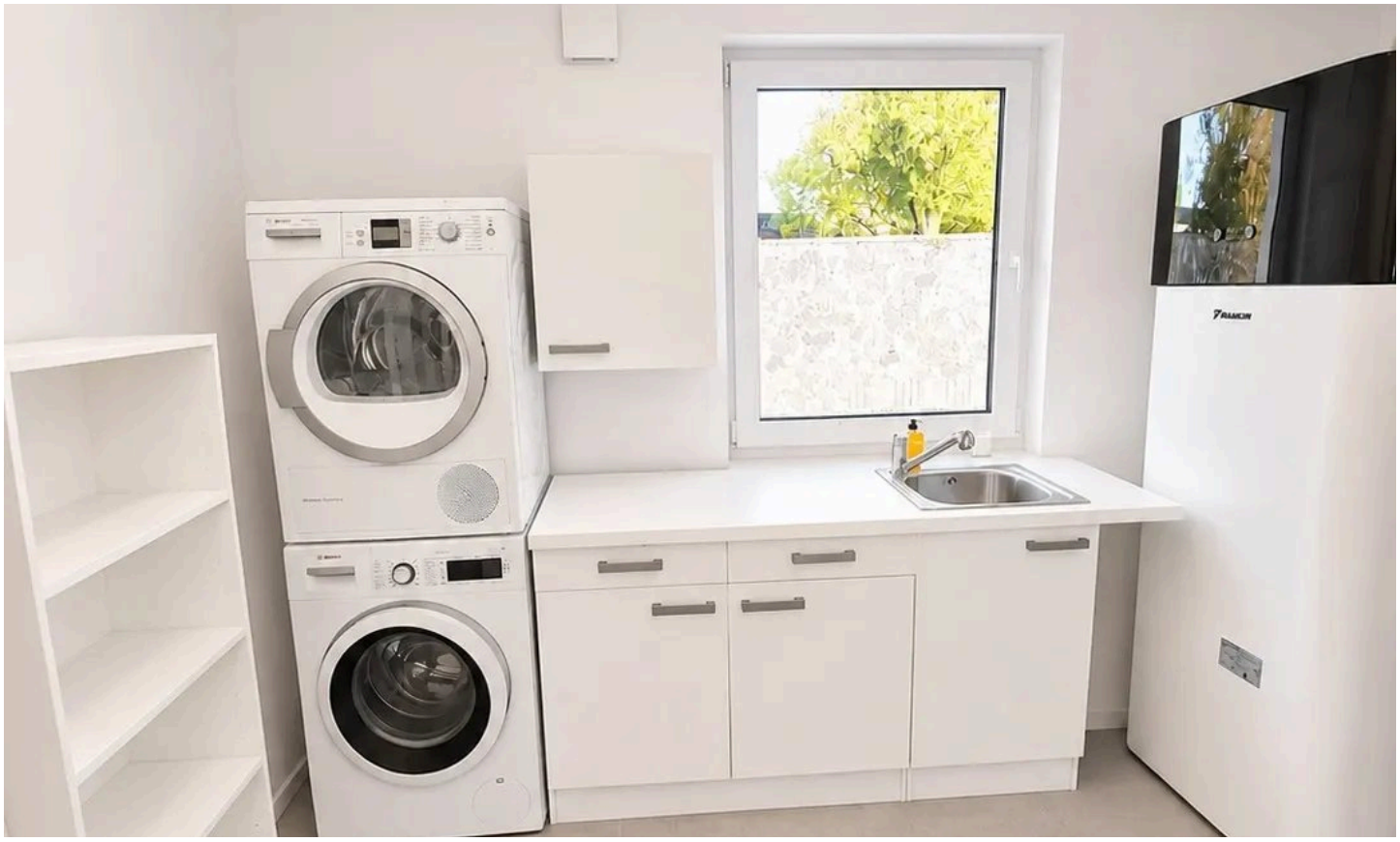


Schlafzimmer3

Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



HWR

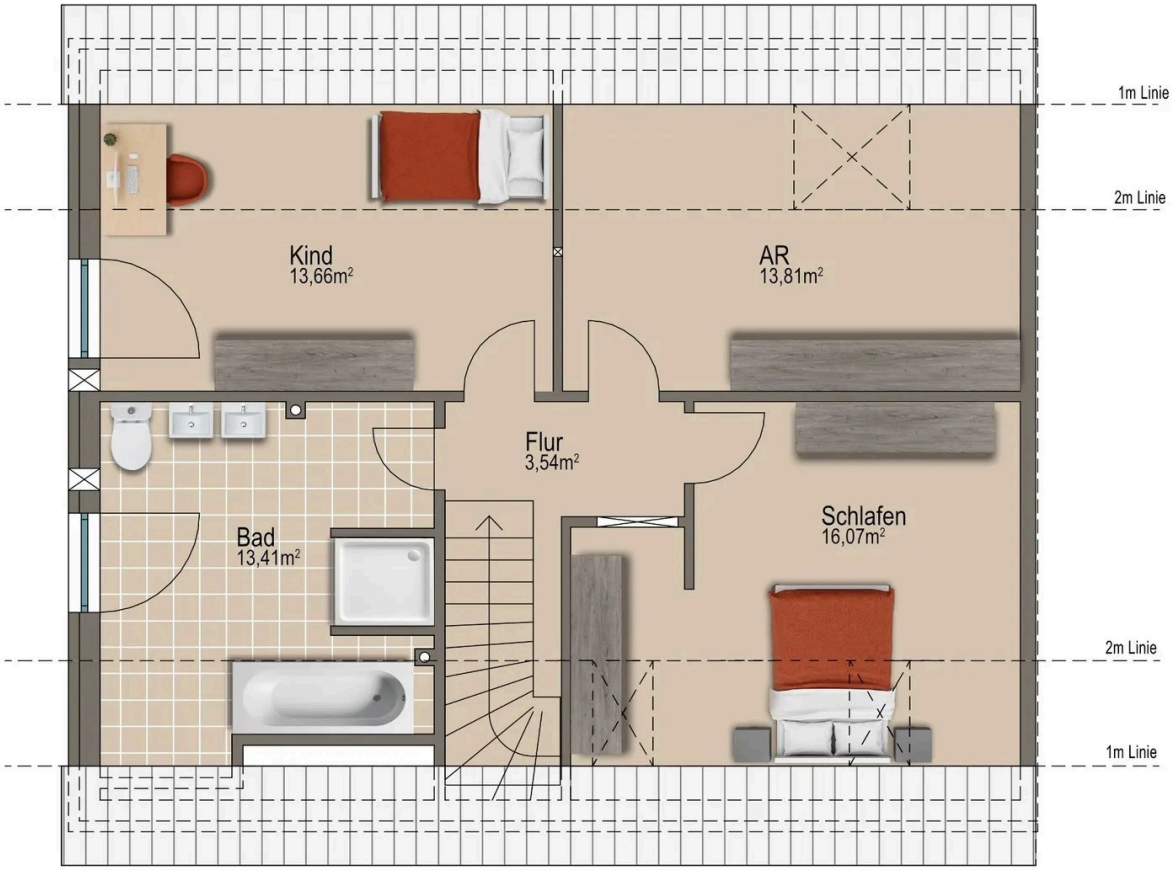


Terrasse

Katrin Lebherz

Tel. 0173 - 8877800

lebherz@livadis-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Katrin Lebherz
Tel. 0173 - 8877800
lebherz@livadis-immobilien.de



Grundriss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Katrin Lebherz
Tel. 0173 - 8877800
lebherz@livadis-immobilien.de

Ausstattung

— Das Haus wurde nach dem anspruchsvollen Standard eines KfW-Effizienzhauses 55 EE errichtet und verbindet eine hochwertige Wärmedämmung mit moderner, energieeffizienter Haustechnik. Eine Wärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für eine effiziente Wärmeversorgung und angenehmen Wohnkomfort. Das durchdachte energetische Gesamtkonzept reduziert Wärmeverluste und ermöglicht einen niedrigen Energiebedarf. Mit der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ ist die Immobilie auch energetisch zukunftsorientiert aufgestellt.

Sonstiges

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaugrundstück der Evangelischen Kirche. Das Erbbaurecht bietet eine interessante Alternative zum klassischen Immobilienkauf: Sie erwerben das Haus und das langfristig gesicherte Nutzungsrecht am Grundstück, ohne den Grund und Boden selbst kaufen zu müssen. Dadurch entfällt der Grundstückskaufpreis, was den finanziellen Aufwand beim Immobilienerwerb reduzieren kann.

Der Erbbaurechtsvertrag wurde 2021 mit einer Laufzeit von 75 Jahren geschlossen. Der reguläre Erbbauzins beträgt 5.526,40 Euro jährlich (rund 461 Euro monatlich). Besonders interessant: Die Evangelische Kirche gewährt unter bestimmten Voraussetzungen attraktive Nachlässe auf den Erbbauzins, insbesondere für Mitglieder der evangelischen Kirche, die die Immobilie selbst bewohnen.

Katrin Lebherz
Tel. 0173 - 8877800
lebherz@livadis-immobilien.de



Ihr Ansprechpartner

Katrin Lebherz

Livadis Immobilien

Telefon: 0173 - 8877800

E-Mail: lebherz@livadis-immobilien.de

Diese Immobilie online

Hinweise

Die Käuferprovision beträgt 2,98 % inkl. gesetzlicher MwSt. bezogen auf den Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe vereinbart.