

**64347 Griesheim**

# Reihenendhaus in Griesheim - Eulerweg- Splitlevelbauweise



Kaufpreis  
**445.000 €**

Wohnfläche  
**107,8 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**5**

## Ihr Ansprechpartner

Immobilien Gesellschaft  
mbH der Frankfurter  
Volksbank Rhein/Main

Tobias Avemaria  
06104 80932-0  
mail@fvb-immo.de

## Flächen & Zimmer

Nutzfläche	54,4 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	107,8 m <sup>2</sup>
separate WCs	1
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	205 m <sup>2</sup>

## Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Mwst.-Satz	19.00
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.

## Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1972
Baujahr (Heizung)	2014
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-04-08
Endenergiebedarf	173.00
Primär-Energieträger	GA S

## Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen

## Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett Teppich
Bauweise	Massivbauweise
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

## Objekt-Titel

Reihenendhaus in Griesheim - Eulerweg- Splitlevelbauweise

## Lage-Beschreibung

Griesheim liegt im Herzen der Rhein-Main-Neckar-Region und blickt auf eine gut 850-jährige Geschichte. Die Stadt bietet ein gutes soziales Umfeld, eine gute Infrastruktur und familienfreundliche Neubaugebiete.

.....  
Online-ID:  
UKUMSDHD  
.....

Objekt-Nr.:  
12493  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Über die B26 werden die A5 und die A67 schnell erreicht. Der internationale Flughafen Frankfurt ist nur ca. 25 Kilometer entfernt. Mit der Straßenbahn ist man schnell in Darmstadt, von wo aus man den RMV-, die ICE- und IC-Strecken nutzen kann. Park & Ride sowie Bike & Ride Möglichkeiten finden sich an den zentralen Straßenbahnhaltstellen.

Für den „täglichen Bedarf“ stehen Ihnen im Innenstadtbereich und in einzelnen Stadtteilen Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Gaststätten zur Verfügung. Das Einzelhandelsangebot reicht von Bekleidung über Raumbedarf bis hin zu Angeboten aus dem regionalen Anbau. Hier sei nur der Griesheimer Spargel genannt.

Das schulische Angebot bietet Grundschulen, eine Gesamtschule und zwei Förderschulen. Weiterführende Schulen gibt es in Darmstadt. Vielfältige Kinderbetreuungsmöglichkeiten können genutzt werden.

Für Ihre Freizeitgestaltung können Sie wählen zwischen der „Natur vor der Haustür“ und vielfältigen Sport-, Kunst- und Kulturvereinen. Das Naherholungsgebiet Hessisches Ried, der Odenwald und die hessische Bergstraße sind „quasi um die Ecke“.

## **Ausstattungs-Beschreibung**

---

- 1 Tageslicht-Badezimmer
- 1 zusätzliches WC
- 1 Garage
- 1 Geräteschuppen
- Zentral-Gasheizung
- Dachsanierung 2021

## **Objektbeschreibung**

---

Das Reihenendhaus in charakteristischer Split-Level-Bauweise wurde im Jahr 1972 auf einem ca. 205 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und befindet sich in einer ruhigen, aber zentralen Wohnlage von Griesheim.

Die versetzten Ebenen der Architektur sorgen für eine klare funktionale Trennung der Wohnbereiche und ermöglichen eine besonders effiziente Raumausnutzung der ca. 107,8 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Beheizung des Objekts erfolgt über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1993.

Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus gelangt man ebenerdig auf die Terrasse. Dadurch besteht insbesondere in den Sommermonaten eine direkte Verbindung in den eigenen, pflegeleicht angelegten Gartenbereich, der als grüne Oase zum Verweilen einlädt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine funktionale Gestaltung und wird durch ein praktisches Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt. Durch die Split-Level-Anordnung entstehen spannende Sichtachsen zwischen den Wohnebenen, die dem Haus eine individuelle Note verleihen.

In den oberen Ebenen stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Die zwei Balkone im Obergeschoss erweitern das Platzangebot im Freien und bieten einen schönen Rückzugsort. Das Tageslichtbad auf dieser Ebene ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet und deckt damit alle Anforderungen an den täglichen Komfort ab. Ein weiteres Merkmal ist das Kellergeschoss, das mit 55 m<sup>2</sup> Nutzfläche viel Stauraum und Platz für Hobbies bietet.

Zum Objekt gehört zudem ein praktischer Geräteschuppen im Innenhof direkt beim Eingang, der idealen Platz für Fahrräder bietet, sowie eine Garage, die sich diskret hinter dem Garten befindet. Hier wohnen Sie ruhig und dennoch perfekt angebunden an die Infrastruktur von Griesheim und Darmstadt.

## sonstige Angaben

---

Gerne stehen wir Ihnen für ein Beratungs- und Besichtigungstermin zur Verfügung.

Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen?

Wir ermitteln einen seriösen und marktgerechten Wert Ihrer Immobilie. Mit einem individuell für Sie abgestimmten Vermarktungsplan optimieren wir die Verkaufschancen. Als Tochtergesellschaft der Frankfurter Volksbank Rhein/Main unterstützt uns hierbei unser umfangreiches Netzwerk. Gerne begleiten wir Sie auf dem Weg zum erfolgreichen Verkauf Ihrer Immobilie und stehen Ihnen auch noch nach dem Beurkundungstermin zur Verfügung.

Für alle Fragen zur Finanzierung stehen Ihnen die Spezialisten der Frankfurter Volksbank Rhein/Main zur Verfügung. Hier stellen wir gerne einen Kontakt her.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns auf Sie!

## Impressionen

---





