

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Obergriesheim

**Luxuswohnen | Neubau-Niveau | Erstbezug | Smarthome
| Sprachsteuerung | Obergriesheim**



Objekt-Nr. OM-321103

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **279.000 €**

74831 Obergriesheim
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive Smart-Home-Erdgeschosswohnung mit Alleinnutzung des Hauses

Obergriesheim (Ortsteil von Gundelsheim)

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung vereint architektonische Klarheit, modernste Gebäudetechnik und hochwertige Materialien zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Das ursprüngliche Gebäude wurde bis auf den Keller zurückgebaut und anschließend neu errichtet. Die Wohnung bietet somit Neubauqualität, kombiniert mit der Substanz eines massiv errichteten Bestands.

Aktuell ist ausschließlich die Erdgeschosswohnung fertiggestellt, wodurch Sie die exklusive Situation genießen, das gesamte Haus allein zu bewohnen.

Wohnkonzept & Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 75 m²
- Objektart: Wohnung
- Objekttyp: Erdgeschosswohnung
- Garage: ca. 20 m², direkt angebunden
- Keine Maklerprovision
- Kein Hausgeld, keine laufenden Zusatzkosten

Architektur & Materialien

- Neu errichtetes, gedämmtes Mauerwerk
- Dreifach verglaste Fenster in Anthrazit mit elektrischen Rollläden
- Großformatige italienische Feinsteinzeugfliesen in edler Betonoptik
- Hochwertiger weißer Scheibenputz
- Elegante Marmor- / Granitfensterbänke
- Neue, hochwertige Zimmertüren
- Außenfassade in Weiß

Smart Living – Komfort auf Knopfdruck

Die gesamte Wohnung ist als vollintegriertes Smart Home konzipiert:

- Steuerung von Beleuchtung, Rollläden, Fußbodenheizung, Türen & Garage
- Zentrales Tablet im Wohnbereich sowie im Flur
- Touch-Displays in allen Zimmern sowie im WC
- Sprach- und Touchsteuerung
- Smarte LED-Spots & indirekte Beleuchtung (Farbtemperatur/Farben frei wählbar)
- Touch-Lichtschalter
- Hochwertige Jung-Steckdosen mit integrierter Kindersicherung

Energie & Technik

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Neue Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen
- Moderne Wärmepumpe (Einbau geplant)

Bad & Ausstattung

- Sensor gesteuerte Beleuchtung
- Bodenebene Dusche
- Hochwertiges WC mit Bidet Funktion sowie Armaturenausstattung von Grohe
- Sensorbetriebener Wasserhahn für Berührungslose Nutzung
- Hochwertiger Design Spiegel mit Vollausrüstung:
- Anti-Beschlag, Bluetooth Funktion für Musik, Sensor gesteuerte Beleuchtung

Sicherheit & Zugang

- Wohnungseingangstür mit Fingerprint & Chip
- Neue Außentür mit Fingerprint (geplant)
- Video-Klingelanlage mit Kamera & Freisprechfunktion (geplant)
- Elektrisches Garagentor mit smarter Steuerung (geplant)
- Elektrische Garagentür mit direktem Zugang in den Wohn-/Essbereich
- Tresor mit Fingerprint/Code
- Sicherheitskamera in der Garage

Exklusive Details

Ein architektonisches Highlight ist die nahtlos in das Mauerwerk integrierte Kaffee- und Tee-Ecke, veredelt mit einer massiven Marmorplatte – ein Statement für Designliebhaber und ein Detail, das den hohen Anspruch dieser Immobilie unterstreicht.

Ein weiteres Highlight, das den besonderen Charakter dieser Immobilie unterstreicht, werden Sie bei der Besichtigung vor Ort erleben.

Zusätzliche Flächen

- Großzügige Garage (ca. 20 m²) inklusive
- Zwei Kellergeschosse → optionaler Ausbau als Hobby-, Fitness- oder Abstellraum

Fazit

Diese Immobilie richtet sich an Mieter, die keine Kompromisse eingehen möchten:

Neubauähnliche Qualität, intelligente Technik, exklusive Materialien und maximale Privatsphäre – in ruhiger Lage und ohne zusätzliche Nebenkosten.

Perspektive & Erweiterungsmöglichkeit

Das Objekt bietet über die Erdgeschosswohnung hinaus eine langfristig attraktive Perspektive

Die Obergeschosswohnung inklusive ausgebautem Dachgeschoss mit ca. 75 m² + 60 m² Wohnfläche befindet sich in Planung und wird voraussichtlich Ende 2026 fertiggestellt.

Damit eröffnet sich für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger eine seltene Option:

- spätere Erweiterung des Wohnraums
- Mehrgenerationenlösung

-oder hochwertige Kapitalanlage innerhalb desselben Hauses

Ausstattung

Qualitätsversprechen:

Es werden ausschließlich Markenprodukte verwendet, darunter Hager, Grohe, Hansgrohe, Geberit, Tece, Shelly, Jung usw.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Alle Angaben erfolgen unverbindlich. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Teilweise dargestellte Möblierungen dienen der Visualisierung und gehören nicht zum Angebotsumfang.

Lage

Lage: Obergriesheim, ein malerischer Ortsteil von Gundelsheim, besticht durch seine ruhige und charmante Atmosphäre. Ideal zum Verweilen, für entspannte Spaziergänge oder ausgedehnte Gassi-Runden – hier verbinden sich Natur, Erholung und Lebensqualität auf einzigartige Weise.

Die Umgebung bietet eine ideale Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe:

Bushaltestelle, Selbstbedienungsmarkt „Tante M“ (7 Tage/Woche), Bauernhof, Kirche, Kindergarten, Eintrachthalle, Spielplatz

Staatliche Obstversuchsgut (3 km entfernt)

Edeka Gundelsheim 3,7 km

Kreissparkasse Gundelsheim 4,3 km

Lidl Gundelsheim 4,6 km

Lidl Verwaltungsgebäude in Bad Wimpfen 7,7 km

Audi AG 8,5 km

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



WC/Bad

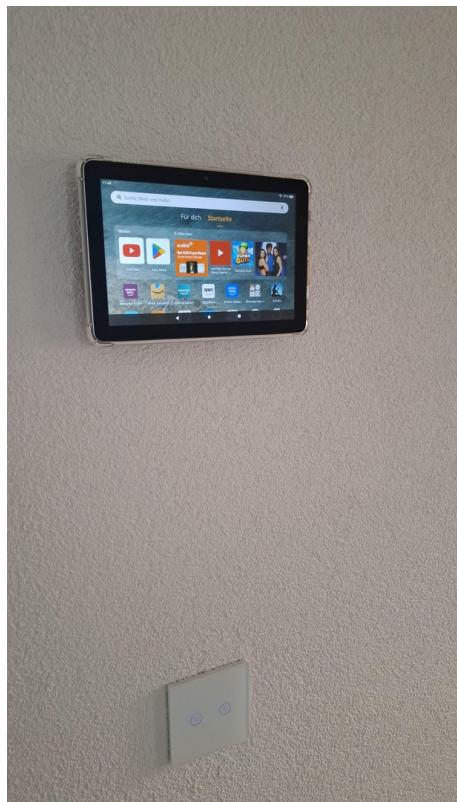


WC/Bad

Exposé - Galerie

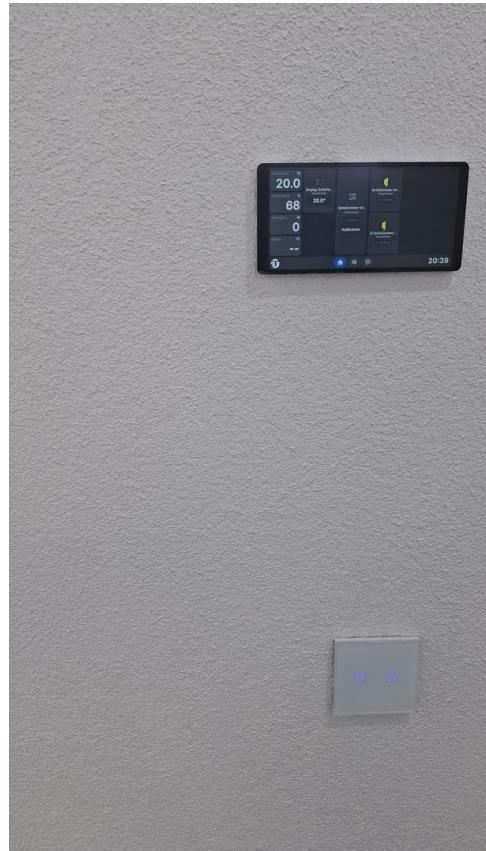


Dusche



Wohn-/Essbereich Display

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Display



Grundriss

Exposé - Galerie



Wohn und Essbereich



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Garage

Exposé - Galerie



WC mit begehbarer Dusche