

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Griesheim

### Modernisierte und zukunftsichere Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. OM-405461

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **550.000 €**

64347 Griesheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Haus- unzählige Möglichkeiten: welche wäre für Sie interessant?

Ob großzügiges Familiendomizil, harmonisches Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder als attraktives Renditeobjekt mit Vermietungsoption:

Hier haben Sie die Qual der Wahl!

Diese dreistöckige Doppelhaushälfte bietet mit ihren 7 Zimmern maximale Flexibilität. Aktuell ist das Objekt in eine großzügige Hauptwohnung mit 5 Zimmern und eine separate Einliegerwohnung mit 2 Zimmern aufgeteilt. Hier stehen Ihnen Gestaltungsmöglichkeiten nach Ihren Wünschen offen.

Solide Basis trifft auf moderne zuversichtliche Technik

Das Haus wurde ursprünglich 1956 erbaut, um einem Anbau 1966 erweitert und 1997 aufgestockt. Nach dem Erwerb im Jahr 2015 wurde das Gebäude umfassend modernisiert.

Die Highlights der Ausstattung auf einen Blick:

- zukunftsichere Heiztechnik: Im Jahr 2022 wurde das Heizsystem auf eine hocheffiziente Kombination aus Pelletheizung und Luft-Wärmepumpe umgestellt. Für maximalen Komfort im Alltag wurde der Pelletofen 2026 aus dem Wohnzimmer demontiert und durch einen zentralen Pelletkessel im Keller ersetzt.
- Elektrik & Leitungen: Im Jahr 2015 wurden alle Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen im Haus erneuert (bis auf die Bäder im OG und in der ELW)
- Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit: 5 Zimmer sind mit Klimaanlage ausgestattet. Eine Enthärtungsanlage sowie eine Frischwasserstation sorgen für beste Wasserqualität.
- Nachhaltige Energie: Eine Solarthermieanlage unterstützt die Warmwasserbereitung. Zudem sind für beide Wohneinheiten bereits Balkonkraftwerke installiert.
- Sicherheit & Platz: Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet jede Menge Stauraum. Ein Kamerasystem sorgt für ein sicheres Gefühl.

Pflegeleichtes Aussengelände und Effizienz

Ein kleiner Steingarten sowie zwei Terrassen laden zum Entspannen ein - und das bei minimalen Pflegeaufwand. Perfekt für alle, die ihre Freizeit lieber genießen statt mit schwerer Gartenarbeit zu verbringen

Ein aktueller Verbrauchsausweis liegt selbstverständlich vor und kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungstermine aus organisatorischen Gründen erst nach Vorlage eines aktuellen Finanzierungsnachweises Ihrer Bank oder Ihres Finanzierungsmaklers vereinbart werden können.

Chronologische Auflistung der Modernisierungsarbeiten :

1956 Baujahr

1966 Anbau

1997 Aufstockung Dachgeschoss mit Dämmung

2015 umfangreiche Modernisierungsmassnahmen: Elektroleitung, Wasser- und

Abwasserleitungen erneuert, Fenster teilweise erneuert

2016 Klimaanlage Dachgeschoss, Solarthermie-Anlage mit Pufferspeicher

2017 Klimaanlage Obergeschoss, Holzterrasse vor dem Haus

2019 Klimaanlage Erdgeschoss

2022 Heizungsmodernisierung: Umstellung auf Wärmepumpe/Pelletofen- Kombination

2023 Eingangstür erneuert

2024 Enthärungsanlage und Frischwasserstation erneuert

2026 Pelletofen im Wohnzimmer demontiert, Pelletkessel im Keller installiert

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Griesheim ist eine Kleinstadt mit allen Versorgungsmöglichkeiten. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte sind fußläufig, mit dem Fahrrad oder Roller gut erreichbar.

Sport und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden.

Eine Bahnhaltestelle ist in wenigen Minuten erreichbar und an die BAB 5 und 67 besteht eine gute Anbindung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse Einfahrt

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangstür

# Exposé - Galerie



Duschbad EG



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Gästezimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer OG



Wohn-Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Toilette OG



Balkon OG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Toilette DG



Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Büro DG



Büro DG

# Exposé - Galerie

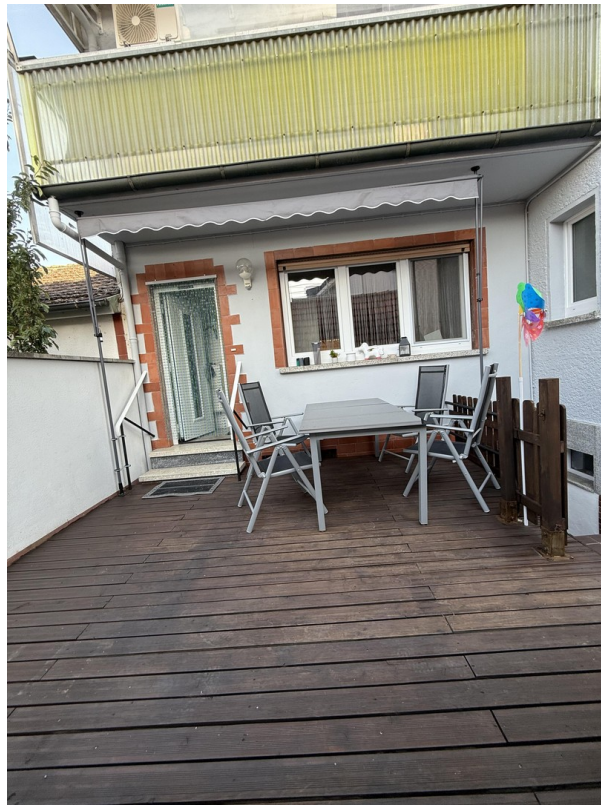


Solarthermieanlage



Eingangsbereich zur ELW

# Exposé - Galerie



Terrasse ELW



ELW Badezimmer

# Exposé - Galerie



ELW Zimmer



ELW Küche

# Exposé - Galerie

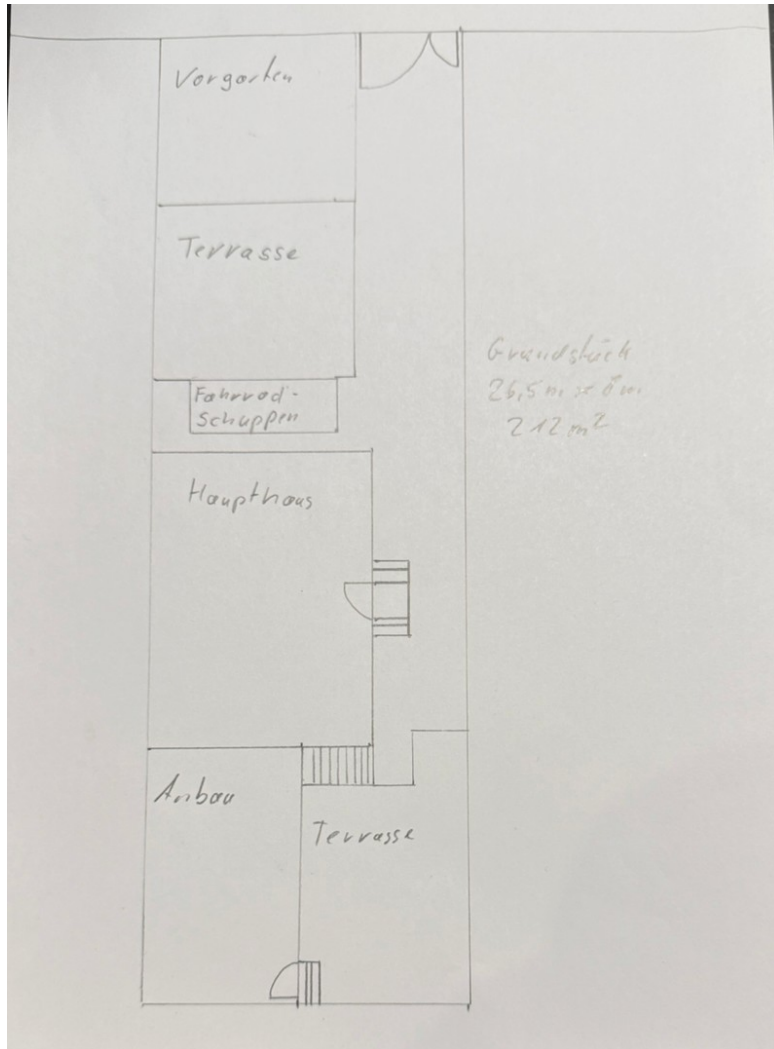


Pelletkessel Keller



Innengerät Luft-Wärmepumpe

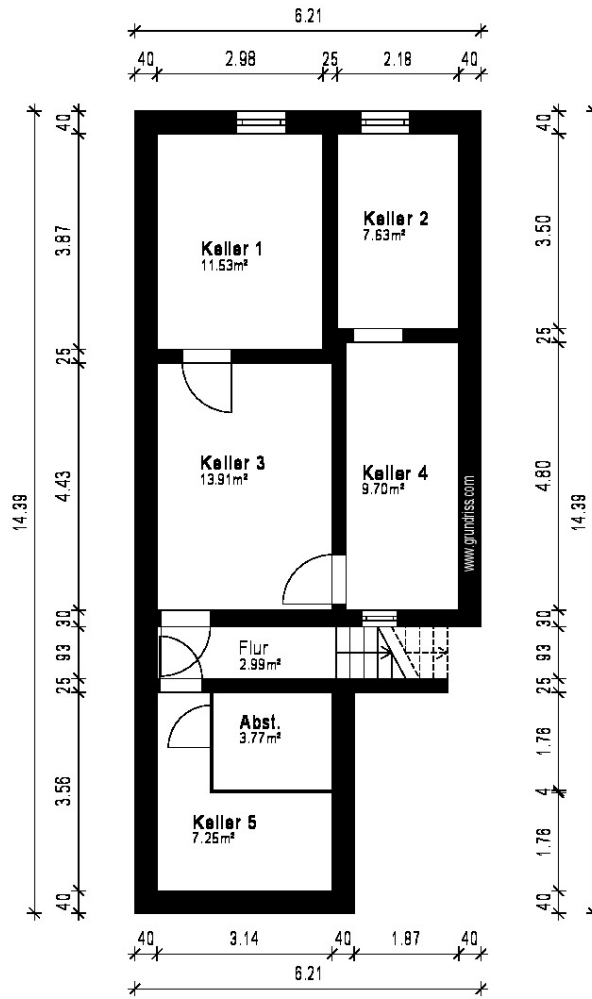
# Exposé - Galerie



Zeichnung Grundstück

# Exposé - Grundrisse

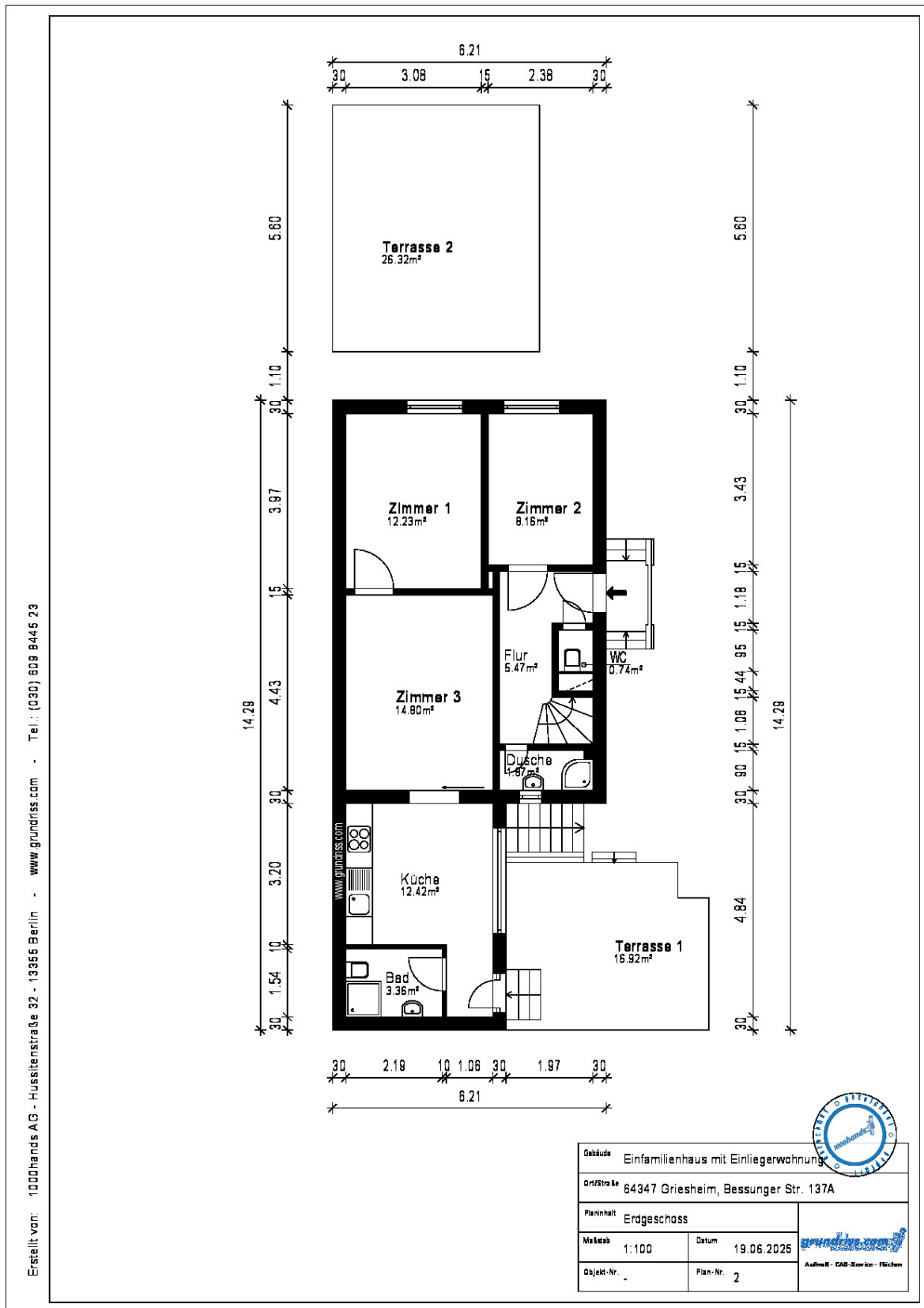
Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 92 - 13356 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
Ort/Strasse		64347 Griesheim, Bessunger Str. 137A	
Planinhalt		Kellergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum	19.06.2025
Dokument-Nr.		Plan-Nr.	1

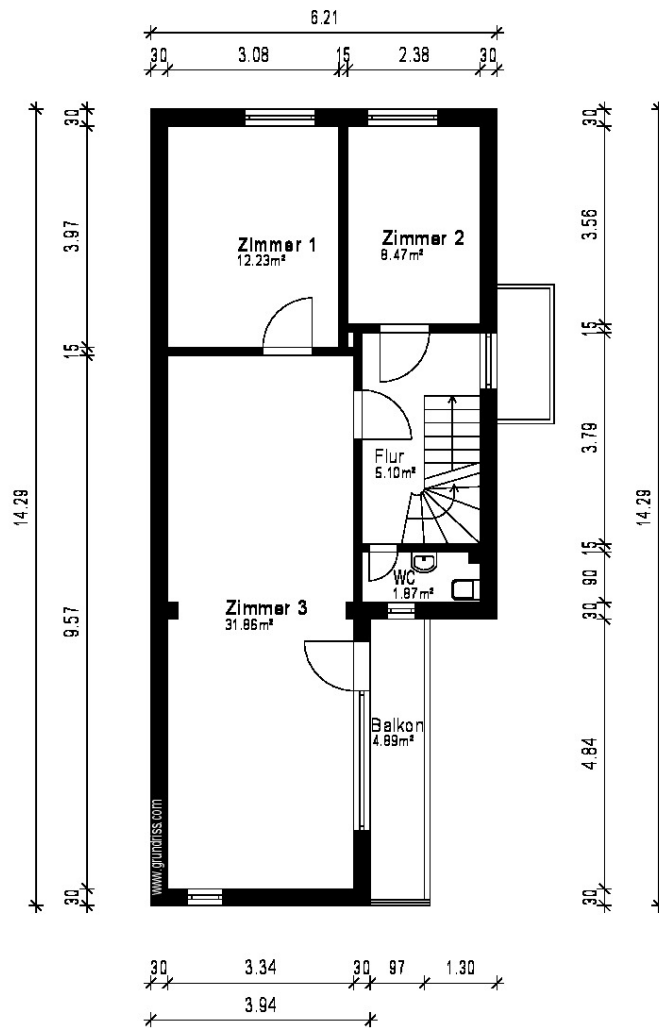


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13355 Berlin - www.grundriss.com - Tel.: (030) 809 846 23



Gebäude	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	
Ort/Strasse	64347 Griesheim, Bessunger Str. 137A	
Planinhalt	Obergeschoss	
Maßstab	1:100	Datum 19.06.2025
Objekt-Nr.		Plan-Nr. 3



**www.ohne-makler.net**  
AUFTRAG - CAD - SERVICE - FÜRCHEN

