

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Griesheim

**Im Zentrum von Griesheim- Stilvolle 62 m2 in  
historischem Wohnhaus, Privatverkauf**



Objekt-Nr. OM-405713

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **208.000 €**

Ansprechpartner:

Eva Martin

Mobil: 01525 2333285

64347 Griesheim

Hessen

Deutschland

Baujahr	1912
Etagen	2
Zimmer	2,00
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2,70 m <sup>2</sup>
Energieträger	Öl
Hausgeld mtl.	380 €

Übernahme	sofort
Zustand	renoviert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein zum ruhigen Innenhof ausgerichteter Eingangsbereich mit Wohnküche und ein grosser heller Raum nach Westen mit angrenzendem Zimmer zum Tageslichtbad zeichnen diese individuelle Wohnung mit 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche aus.

Die grosszügige Wohnküche mit Einbauzeile, hellen Bodenfliesen und Blick in den naturnah begrünten Innenhof, sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und fördert das Wohlbefinden.

Der ca. 30 m<sup>2</sup> variabel nutzbare Raum, überzeugt durch zwei Fensterflächen, Parkettboden, Wandnischen, einer Doppeltür mit Glaselementen und Zierprofilen und als besondere Zierde ein Halbbogen von 1960. Die Kombination dieser Elemente schaffen ein individuelles Wohnambiente und vermitteln ein Gefühl von Geborgenheit. Je nach der persönlichen Wohnsituation kann man entweder ein Wohn- und Schlafbereich mit Doppelbett oder einen Wohn-/Arbeitsraum einrichten.

Das angrenzende, helle Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> zum Tageslichtbad könnte vielseitig genutzt werden. Es kann als Single-Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Büro mit Gästezimmer und Schlafcouch verwendet werden. In den Bildern zur Wohnung zeigen wir die Nutzung als Single-Schlafzimmer mit Schreibtisch, im zwei- und dreidimensionalen Grundriss ist es alternativ als Ankleidezimmer/ Büro dargestellt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines historischen Wohnhauses in zentraler Lage von Griesheim bei Darmstadt. Das Gebäude, erbaut 1912, ist im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim. Diese Satzung dient dem Schutz und Erhalt von historischen Gebäuden und ihren charakteristischen Merkmalen.

Info zur Aufteilung WEG und Hausgemeinschaft

Das Anwesen mit 5 Wohneinheiten wurde 2024 nach WEG geteilt. Es besteht aus einem Vorderhaus inkl. Seitenbau und einem rückwärtigen Quergebäude. In 4 Wohneinheiten wohnen ruhige Einzelpersonen. Eine intakte Hausgemeinschaft prägen das Miteinander.

Fazit:

In einer attraktiven Mikrolage von Griesheim präsentiert sich Ihnen auf 62 m<sup>2</sup> diese Wohnung in einem historischen 5 Parteienhaus. Ideal für Einzelpersonen die eine zentrale, gut angebundene Wohnung in einem der gefragtesten Wohnorte im Raum Darmstadt suchen.

Identitätsstärkende Merkmale wie z.B. eine persönliche Atmosphäre, naturnahe Begrünung und respektvolle Hausgemeinschaft und Nachbarn tragen zu einem angenehmen Wohngefühl bei.

## Ausstattung

Erhöhtes Erdgeschoss, 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche in historischem Gebäude

Individuelle Wohnung mit Parkettboden, Wandnischen und Halbbogen

Wohnküche mit Einbauzeile, Bodenfliesen und Blick in ruhigen Innenhof

Helles Tageslichtbad, geflieste Wände und Boden, Dusche, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, vertikaler Spiegelschrank

Zentralheizung - Heizungsanlage erneuert in 2024 - GEG- konform & effizient,

Warmwasser in Küche und Bad über Warmwasserboiler

Energieklasse F inkl. Warmwasser

Sitzgelegenheit im Innenhof nach Absprache

Abstellraum im Keller, ca. 2,7 m<sup>2</sup>

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Voraussetzung für eine telefonisch vereinbarte Besichtigung ist ein von Ihnen vollständig ausgefüllte Kontaktanfrage mit Namen, Wohnadresse und Telefonnummer. Danke.

Kontakt

Eva Martin

Dipl Ing Architektur

Tel 01525 2333285

Mo - Sa 10 bis 20 Uhr

## Lage

Sie erreichen den lokalen Supermarkt mit Cafe, Post, Hotel, Marktplatz mit Wochenmarkt, Restaurants, Rathaus, Ärztehäuser und Banken in wenigen Gehminuten, weil die Wohnung sehr zentral liegt.

Innerhalb der Region Rhein-Main ist Griesheim mit einem breiten ÖVPN Netz sehr gut angebunden.

In 5 Minuten Gehdistanz befinden sich die Straßenbahnen Linie 9 und 4 nach Darmstadt Innenstadt mit Hauptbahnhof, Universität, Kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Autobahn A 5 und A 61 in Richtung Frankfurt, Heidelberg, Mainz und Wiesbaden sind in ca. 8 Minuten mit dem Auto erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	195,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick in den grossen Raum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnküche zum Innenhof



Blick in den Innenhof

# Exposé - Galerie



Doppeltür



Blick in die Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich im grossen Raum



Halbbogen und grosser Raum

# Exposé - Galerie



Wanddetail



Grosser Raum - Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Grosser Raum - Schlafbereich



Grosser Raum - Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer zum Tageslichtbad



Gästebett / Büro

# Exposé - Galerie



Herbstlicher Innenhof



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie

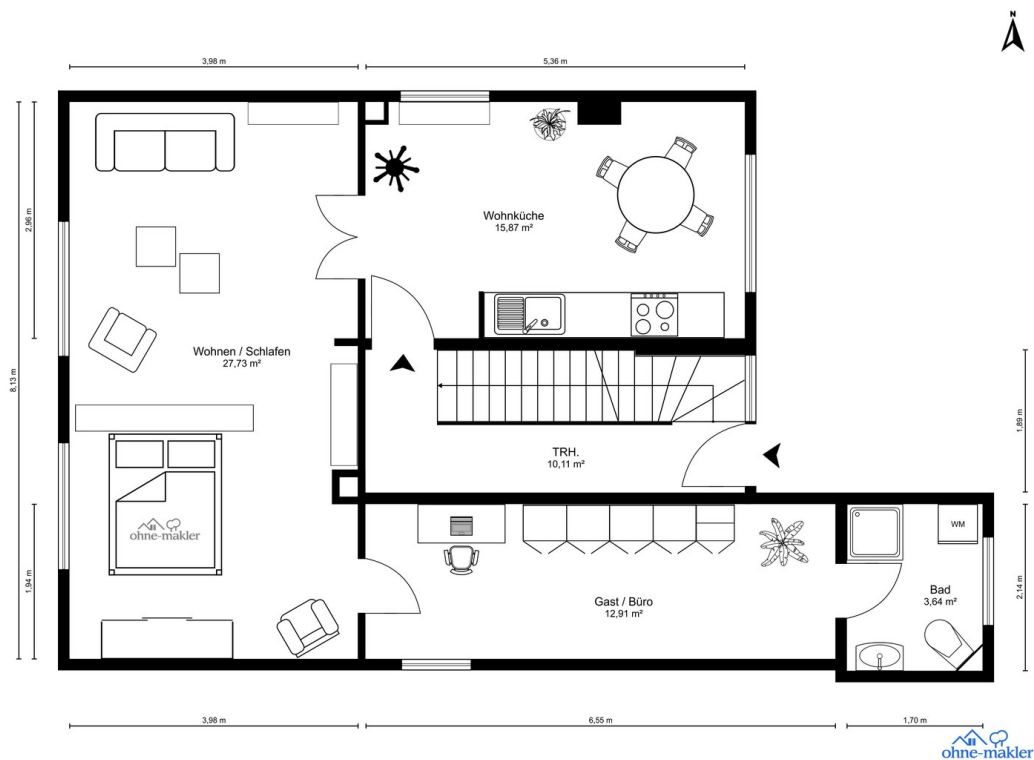


Tageslichtbad



Gedäudeansicht zur Strasse

# Exposé - Galerie



Grundriss



Grundriss dreidimensional

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

