

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Griesheim

### Zentrale Lage in Griesheim- Stilvolle 62 m2 in historischem Wohnhaus



Objekt-Nr. **OM-405713**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **208.000 €**

Ansprechpartner:

Eva Martin

Mobil: 01525 2333285

64347 Griesheim

Hessen

Deutschland

Baujahr	1912	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,70 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	380 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer attraktiven, sehr zentralen Lage von Griesheim präsentiert sich Ihnen auf 62 m<sup>2</sup> diese Wohnung im Erdgeschoss eines historischen Wohnhauses mit nur 5 Parteien.

Ideal für Einzelpersonen die eine schnelle ÖPNV/ Autobahn Anbindung zum Arbeitsplatz wünschen oder auch Senioren welche die zentrale Lage mit Ihren Einkaufsmöglichkeiten wertschätzen.

Ein zum Innenhof ausgerichteter Eingangsbereich mit Wohnküche, ein großer heller Raum nach Westen mit angrenzendem Zimmer zum Tageslichtbad zeichnen diese individuelle Singlewohnung aus.

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

Ein anschließender ca. 30 m<sup>2</sup> variabel nutzbare Raum, überzeugt durch zwei Fensterflächen, Parkettboden, Wandnischen, einer Doppeltür mit Glaselementen und Zierprofilen. Ein besonderes Vintage Stilelement - ein Halbbogen von 1960! Ein individuelles Wohnambiente - nutzbar als Wohn/ Schlafbereich mit Doppelbett oder Wohn-/Arbeitsraum - jeweils nach der persönlichen Wohnsituation.

Das angrenzende, Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> zum Tageslichtbad kann z.B. als

Single-Schlafzimmer, Ankleide oder Büro mit Schlafcouch für Gäste genutzt werden.

In den Bildern zeigen wir Ihnen die Nutzung als Single-Schlafzimmer mit Schreibtisch. Im zwei- und dreidimensionalen Grundriss ist es alternativ als Ankleidezimmer/ Büro dargestellt.

Das Gebäude wurde 1912 in einem Ensemble mit vier weiteren Gebäuden errichtet. Es befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Griesheim. Diese Satzung dient dem Schutz und Erhalt von historischen Gebäuden und ihren charakteristischen Merkmalen.

Aufteilung und Hausgemeinschaft

Das Anwesen mit 5 Wohneinheiten wurde kürzlich nach WEG geteilt. Es besteht aus einem Vorderhaus inkl. Seitenbau und einem rückwärtigen Quergebäude. In 4 Wohneinheiten wohnen ruhige Einzelpersonen.

Identitätsstärkende Merkmale wie z.B. eine persönliche Atmosphäre, der naturnahe Innenhof und respektvolle Hausgemeinschaft und Nachbarn prägen das Miteinander und 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

Hausverwaltung E.Martin

Dipl Ing Architektur

Tel 01525 2333285

Mo - Sa 10 bis 19 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 ÖPNV 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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

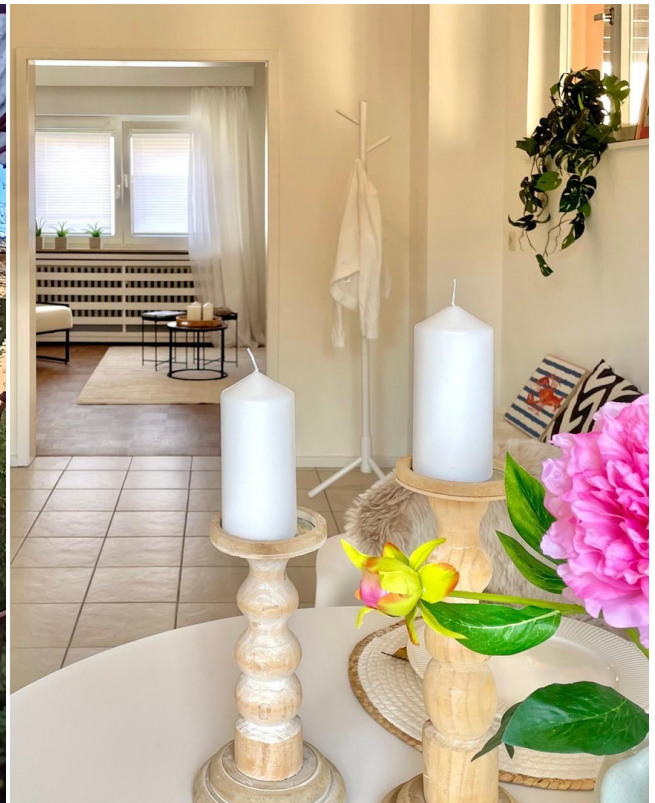
# Exposé - Galerie



Wohnküche zum Innenhof



Blick in den Innenhof



Blick v. Küche ins Wohnen

# Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich



Blick in die Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Bogen im Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Doppeltür



Grosser Raum - Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Grosser Raum - Schlafbereich



Grosser Raum - Schlafbereich

# Exposé - Galerie



Zimmer zum Tageslichtbad



Gästebett / Büro

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad

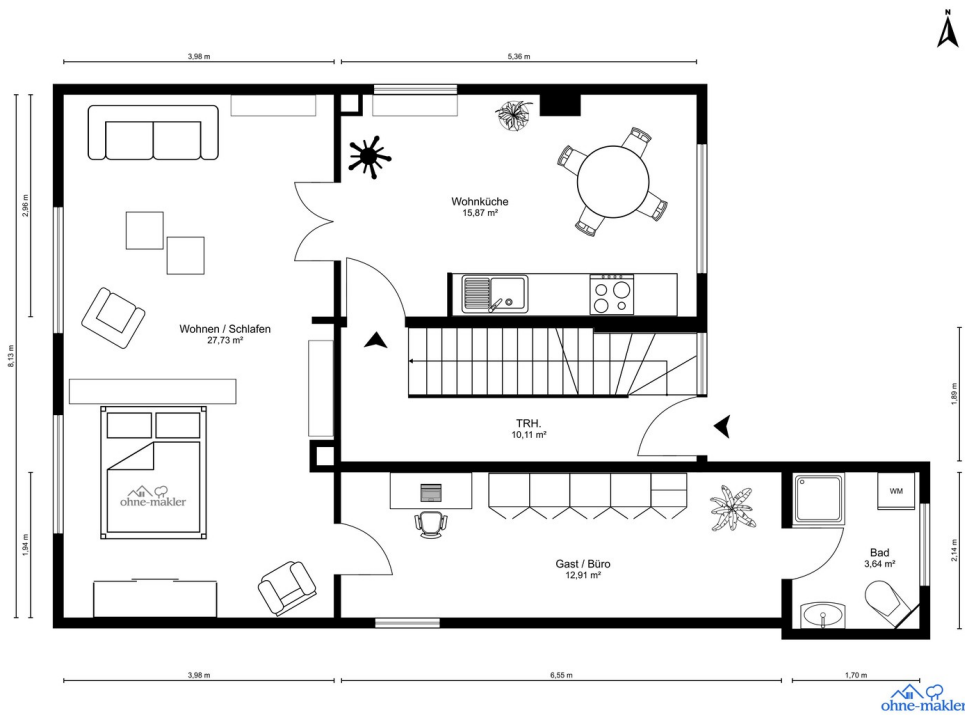


Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Gedäudeansicht zur Strasse



Grundriss

# Exposé - Galerie



Grundriss dreidimensional

# Exposé - Grundrisse



 ohne-makler

# Exposé - Grundrisse

