

Exposé

Doppelhaushälfte in Griesheim

Doppelhaushälfte mit Ausbaureserve



Objekt-Nr. OM-455049

Doppelhaushälfte

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Adam Rau

64347 Griesheim
Hessen
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	343,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	137,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	95,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Baujahr ca. 1955

Grundstück 343m²

Das Wohngebäude verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausbaufähiges Dachgeschoß.

EG ca. 60m² 2 Zimmer, Wohnküche, Bad

1. OG ca. 60m² 3 Zimmer, Kochnische, Bad, Balkon

2. OG ca. 25m² sanierungsbedürftig.

Das Haus war bis vor kurzem vermietet, daher energietechnisch stetig aktualisiert und sofort bezugsfertig. Für Ausbau, Umbau, Erweiterung stehen viele Optionen offen.

Das Dachgeschoß ist ausbaufähig, durch Gauben erweiterbar und ermöglicht vielfältige Gestaltungsvarianten. Es kann zusammen mit dem ersten OG zu einer Maisonette-Dachwohnung oder auch separat zu einer exklusiven Dachgeschoss Mansarde ausgebaut werden.

Das Haus ist voll unterkellert, verfügt über einen Waschkeller, drei weitere Kellerräume und einen separaten Heizungsraum. Die Bauweise als Doppelhaus ist bei den steigenden Energiepreisen besonders zeitgemäß. Es ist auf großzügigem Eckgrundstück frei nach Süd-Ost-West ausgerichtet. Daher sehr hell und zur passiven Energienutzung geeignet. Das gut zugängliche Grundstück ist sowohl für Stellplätze als auch für Freizeit, Erholung und Gartennutzung ausreichend.

In diesem Mischgebiet kann Wohnen und Arbeiten auf dem eigenen Gelände verwirklicht werden. Das auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude (45 m²) kann vielseitig (Garage, Werkstatt, Büro, Praxis) eingerichtet werden.

Eine neue Gas Brennwert Heizung wurde im Dezember 2024 eingebaut, ein Verbrauchsenergieausweis liegt vor.

Das Gebäude wird privat verkauft. Es fällt keine Käuferprovision an.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Gebäude liegt abseits der Hauptverkehrsstraße in ruhiger Umgebung. Verkehrsgünstig, mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Fahrradwegen und Autobahn gelegen. Kindergärten, Schulen, Schwimmbäder, Waldspielplatz und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Süd-West-Fassade

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 EG



Zimmer 2 EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Zimmer 1 OG



Duchbad OG

Exposé - Galerie



Küche DG



Zimmer DG

Exposé - Galerie



Heizkeller



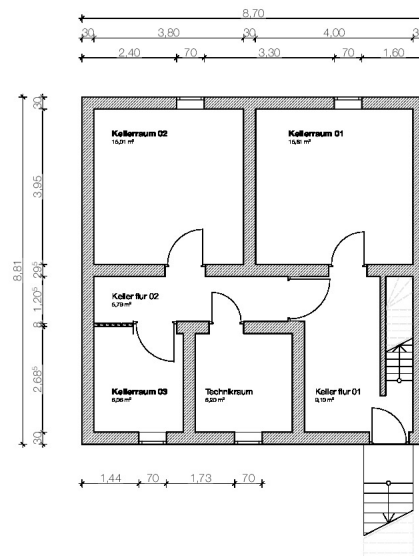
Kellerraum

Exposé - Galerie



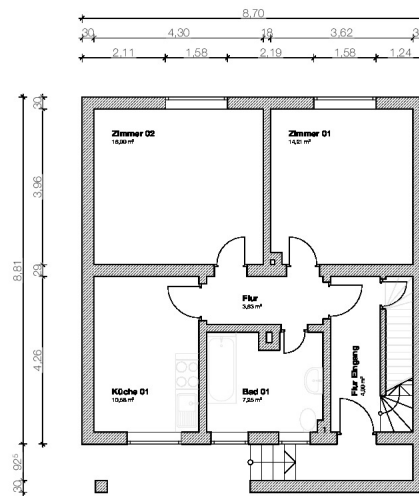
Kellerraum

Exposé - Grundrisse



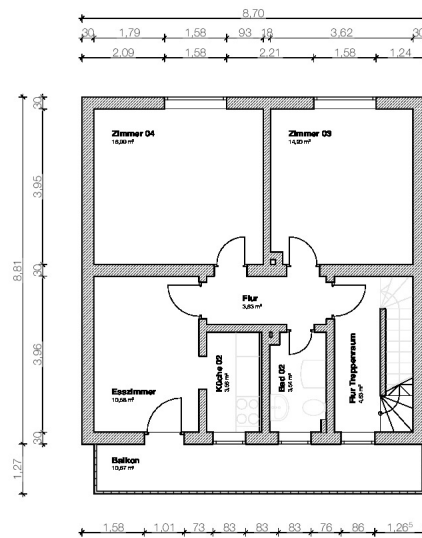
Grundriss Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



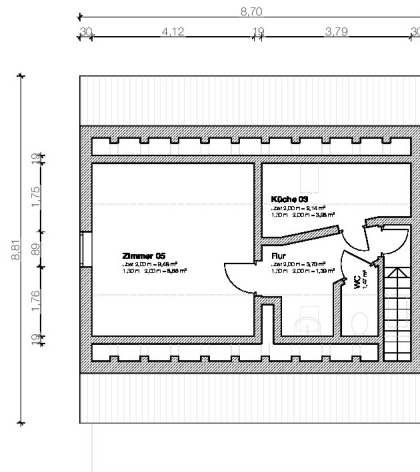
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



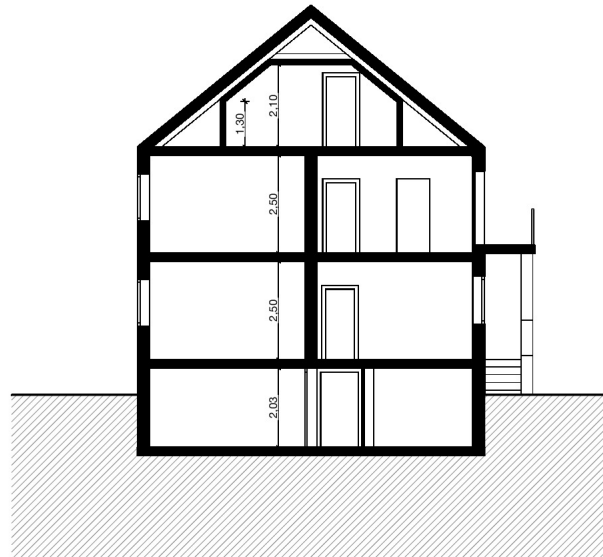
Grundriss 1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Schnitt