

# Exposé

## Reihenendhaus in Griesheim

**Reihenendhaus 7 ZKBB#2 Bäder #Zisterne #Keller  
ausgebaut #Griesheim Im Wiesengarten**



Objekt-Nr. OM-466173

### Reihenendhaus

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Patrick Heinlein  
Telefon: 0178 3400309  
Mobil: 0178 3400309

64347 Griesheim  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,11 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Herz und Raum zum Leben

Manchmal spürt man beim Betreten eines Hauses sofort, dass hier etwas stimmt.

Das Licht fällt durch große Fenster, die Räume wirken offen und klar, und es entsteht dieses stille Gefühl von Ankommen.

Im Wiesengarten in Griesheim verbinden sich Wohnqualität, Ruhe und ein gewachsenes Wohnumfeld zu einem stimmigen Gesamtbild. Dieses Reihenendhaus bietet Raum für Familie, Rückzug, Inspiration und Alltag – ein Zuhause, das funktioniert und dabei Wärme ausstrahlt.

### Architektur & Raumaufteilung

Das im Jahr 1999 massiv erbaute Reihenendhaus liegt ruhig in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhausbebauung. Die Wohnfläche von ca. 183,11 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und wird durch wohnlich ausgebaut Räume im Kellergeschoss sinnvoll ergänzt.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und geht direkt in den Wintergarten über. Großzügige Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Vom Wintergarten aus gelangt man auf eine vorgelagerte Terrasse. Zusätzlich öffnet sich der Wohnbereich zur großen Gartenterrasse mit ca. 28,81 m<sup>2</sup>, die sich harmonisch in den Garten einfügt. Sie bietet viel Platz für gesellige Abende, Familienfeste oder entspannte Stunden im Freien. Ein Gäste-WC mit Tageslicht ergänzt das Erdgeschoss sinnvoll.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ein weiteres Zimmer sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne. Diese Ebene verbindet Rückzug, Komfort und Alltagstauglichkeit.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um einen weiteren, flexibel nutzbaren Bereich. Ein Tageslicht-Duschbad sowie ein zusätzlicher Raum eignen sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder als eigenes Reich für Jugendliche.

Der Keller ist wohnlich ausgebaut und verfügt über einen separaten Außenzugang. Dadurch eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Arbeitsbereich, Hobbyraum, Atelier oder Gästebereich. Die Räume sind funktional in das Gesamtkonzept eingebunden, ohne den Wohncharakter des Hauses zu beeinträchtigen.

### Garten & Außenbereich

Der nach Süden ausgerichtete Garten bildet einen geschützten Rückzugsraum. Er ist gepflegt, ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gestaltung. Eine Zisterne unterstützt die nachhaltige Bewässerung des Gartens.

Im hinteren Gartenbereich befindet sich ein massives, halbfertiges Gartenhaus, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Werkstatt, Gartenzimmer, Atelier oder zusätzlichen Stauraum. Ein Außenschuppen ergänzt die Nutzfläche sinnvoll.

Zur Immobilie gehören außerdem ein Carport sowie eine zusätzliche Stellfläche, auf der zwei Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden können. Der Eingangsbereich bleibt dadurch übersichtlich und frei.

### Heizung und Energieausweis:

-----  
Energieausweis vom 07.10.2025 / gültig bis: 06.10.2035

Art des Ausweises: Energieverbrauchausweis

Energieträger: Erdgas

Endenergieverbrauch: 129,8 kWh(m<sup>2</sup>-a)

Energieeffizienzklasse: D

Baujahr Gebäude: 1999

Baujahr Wärmeerzeuger lt. Energieausweis: 1999

Gebäudenutzfläche: 218,4 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohneinheiten: 1

=====

## **Ausstattung**

Massive Bauweise, Baujahr 1999

Ca. 183,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss

Zusätzlich wohnlich ausgebaute Räume im Kellergeschoss (separater Zugang)

Raumangebot:

5 Zimmer auf den Wohnebenen

zusätzliche wohnlich ausgebaute Räume im Keller (keine Wohnfläche)

Außenbereiche:

Wintergarten mit vorgelagerter Terrasse

Große Gartenterrasse

Balkon im Obergeschoss

Sanitärausstattung:

Gäste-WC im Erdgeschoss (Tageslicht)

Tageslicht-Wannenbad im Obergeschoss

Tageslicht-Duschbad im Dachgeschoss

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

Garten mit Zisterne zur Bewässerung

Massives Gartenhaus (im Bauzustand)

Außenschuppen

Carport (theoretisch für 2 Autolängen)

Technik & Energie:

Gaszentralheizung (Baujahr 1999)

Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 129,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: D

Flächen im Haus:

Erdgeschoss

Eingangsbereich: 1,08 m<sup>2</sup>

Flur: 3,98 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 1,41 m<sup>2</sup>

Essbereich: 12,46 m<sup>2</sup>

Küchenbereich: 13,60 m<sup>2</sup>

Wohnbereich: 20,24 m<sup>2</sup>

Wintergarten: 4,37 m<sup>2</sup>

Terrassen (anteilig angerechnet):

Terrasse zum Garten: 28,81 m<sup>2</sup> (angerechnet: 7,20 m<sup>2</sup>)

Terrasse am Wintergarten: 3,67 m<sup>2</sup> (angerechnet: 0,92 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss

Zimmer 1: 20,71 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 17,34 m<sup>2</sup>

Flur: 4,10 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad: 8,74 m<sup>2</sup>

Balkon:

Balkonfläche: 2,80 m<sup>2</sup> (angerechnet: 0,70 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss

Zimmer: 21,34 m<sup>2</sup>

Tageslicht-Duschbad: 4,42 m<sup>2</sup>

Flur: 1,71 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss – wohnlich ausgebaute Räume

(Flächenberechnung durch Architekt)

Wohnlich gebauter Raum 1:

Grundfläche (Nutzfläche): 18,27 m<sup>2</sup>

Wohnflächenanteil gemäß Architektenberechnung: 8,27 m<sup>2</sup>

Wohnlich gebauter Raum 2:

Grundfläche (Nutzfläche): 17,09 m<sup>2</sup>

Wohnflächenanteil gemäß Architektenberechnung: 7,09 m<sup>2</sup>

Hinweis:

Die Flächenangaben basieren auf einer Berechnung durch einen Architekten.

Die genannten Kellerräume sind wohnlich ausgebaut, stellen jedoch rechtlich keine vollwertige Wohnfläche dar.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

# Sonstiges

Impressum

Kontakt / Informationen

weitere Infos unter [www.Heinlein-Immo.de](http://www.Heinlein-Immo.de)

Heinlein-Immobilien

Patrick Heinlein

Wilhelm-Leuschner-Str. 62

64347 Griesheim

Tel: (+49) 06151 – 1010020

Fax: (+49) 06151 – 1010021

Mobil: (+49) 0178 – 3400309

E-mail: [P.Heinlein\[@\]heinlein-immo\[.\]de](mailto:P.Heinlein[@]heinlein-immo[.]de)

Rechtliche Angaben

Ust.-Id.-№: DE212569367

Im Besitz der gewerberechtl. Erlaubnisse (§ 34c GewO) – Bezeichnung Immobilienmakler.

Abschluss-Maklererlaubnis nach § 34c GewO: 03.12.1998 – Ausgestellt von Gemeinde Lenzkirch, Kirchplatz 1, 79853 Lenzkirch

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg, Ordnungs- und Gewerbeamt, 64276 Darmstadt

Standortadresse: Im Kreishaus in Dieburg, Albinstraße 23, Bauteil 3, UG 64807 Dieburg

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer (IHK) Darmstadt, Rheinstraße 89, 64295 Darmstadt

## Lage

Der Wiesengarten zählt zu den ruhigen und gefragten Wohnlagen in Griesheim. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die Straßenbahnverbindung in Richtung Darmstadt sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch ärztliche Versorgung, Gastronomieangebote und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die gute Anbindung an das Rhein-Main-Gebiet sowie an die Autobahnen A5 und A67 macht den Standort auch für Berufspendler attraktiv. Gleichzeitig beginnen Felder, Spazier- und Radwege sowie Grünflächen nahezu vor der Haustür und bieten einen hohen Erholungswert.

Verkehrsanbindung & Entfernungen

Autobahnauffahrt: ca. 3,4 km

Bus (Haltestelle Schulgasse): ca. 87 m

Straßenbahn (Platz Bar-le-Duc): ca. 457 m

Hauptbahnhof Darmstadt: ca. 6,6 km

Bahnhof Riedstadt-Wolfskehlen: ca. 4,1 km

Flughafen Frankfurt Airport: ca. 27,5 km

Nahversorgung & Einkauf

Feinkost Diehl: ca. 352 m

Istanbul Feinkost: ca. 752 m

PENNY: ca. 852 m

REWE: ca. 880 m

EDEKA Winkler: ca. 894 m

Bildung & Betreuung

Kindergarten Evangelische Luthergemeinde: ca. 144 m

Kindertagesstätte Sophie-Scholl-Straße: ca. 612 m

Kindergarten Magdalenenstraße: ca. 740 m

Friedrich-Aereboe-Schule: ca. 761 m

Friedrich-Ebert-Schule Griesheim: ca. 920 m

Gastronomie & Café

Restaurant Taormina: ca. 266 m

Kim's Sushi & More: ca. 314 m

Geleitcafé: ca. 413 m

Bar Das Labor: ca. 425 m

Gesundheit & Versorgung

Allgemeinarzt Dr. Stephan: ca. 299 m

Gemeinschaftspraxis Dr. Heck & Kollegen: ca. 371 m

Falken-Apotheke: ca. 511 m

Zahnarzt Dr. Fleck & Dr. Höhn-Fleck: ca. 597 m

Spitzweg-Apotheke: ca. 622 m

Freizeit & Erholung

Spielplatz: ca. 78 m

Park: ca. 95 m

Weitere Grün- und Spielflächen: ca. 150-200 m

Sport- und Bewegungsangebote: ca. 169 m

Ein Ort, der Raum für Leben lässt.

Morgens Licht im Wintergarten, nachmittags Ruhe im Garten und abends das Gefühl, angekommen zu sein.

Ein Zuhause, das nicht laut sein muss, um zu überzeugen.

**Infrastruktur:**

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

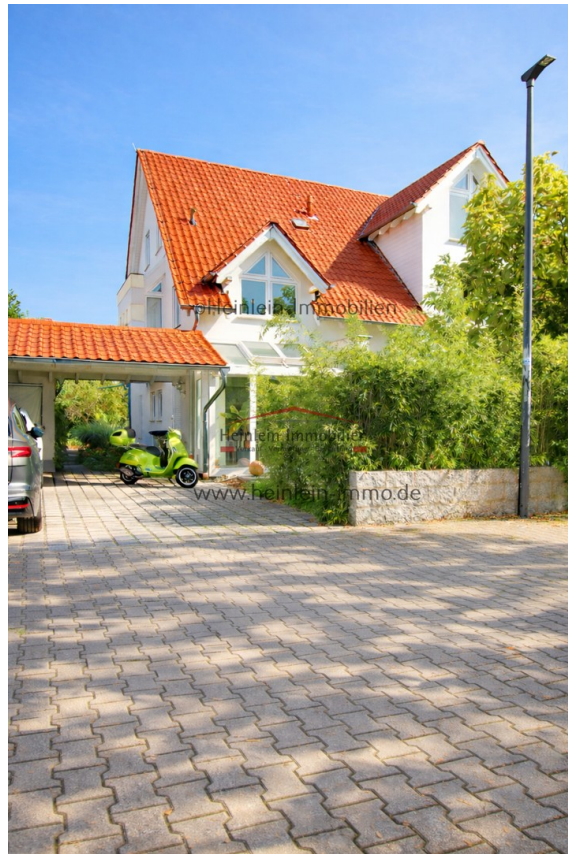
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



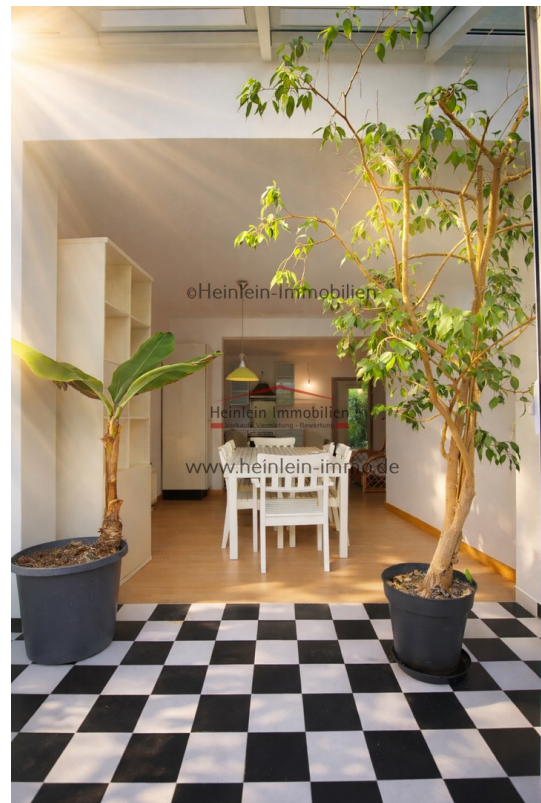
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



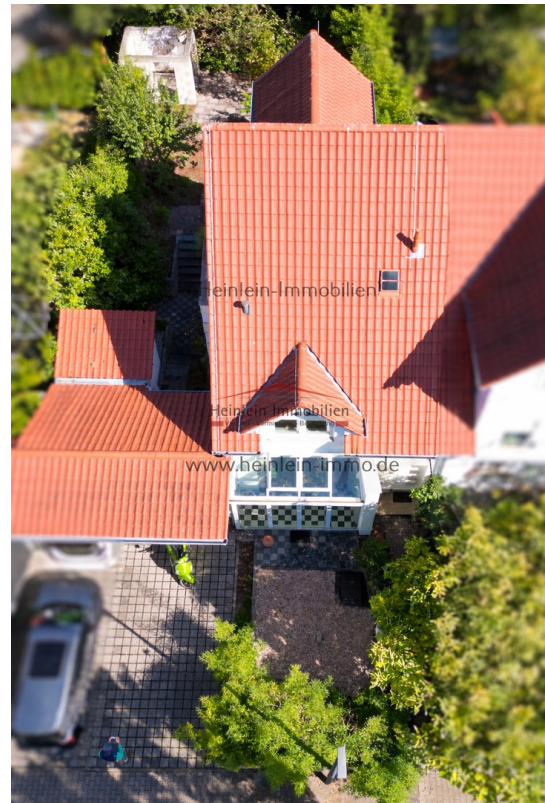
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



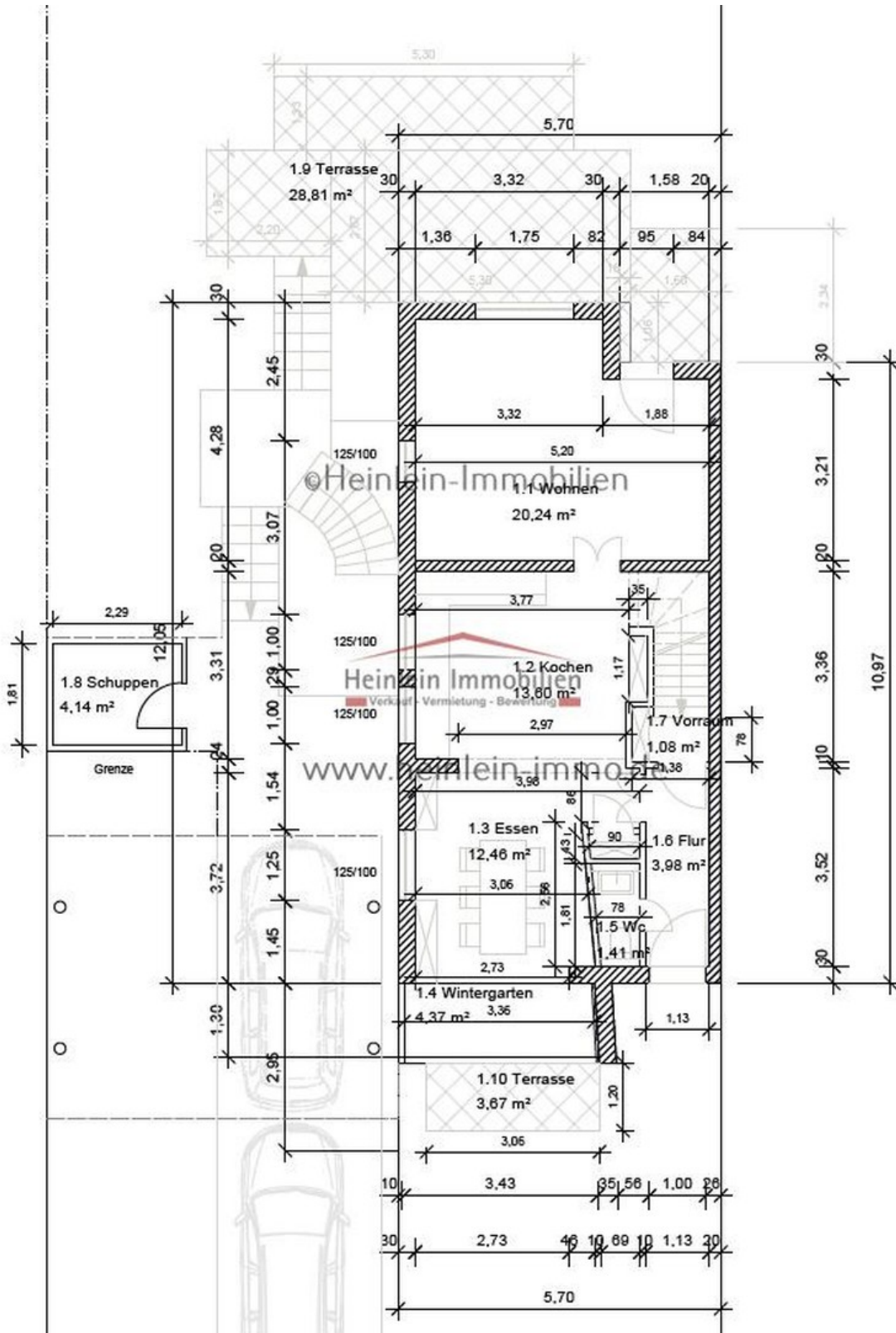
# Exposé - Galerie



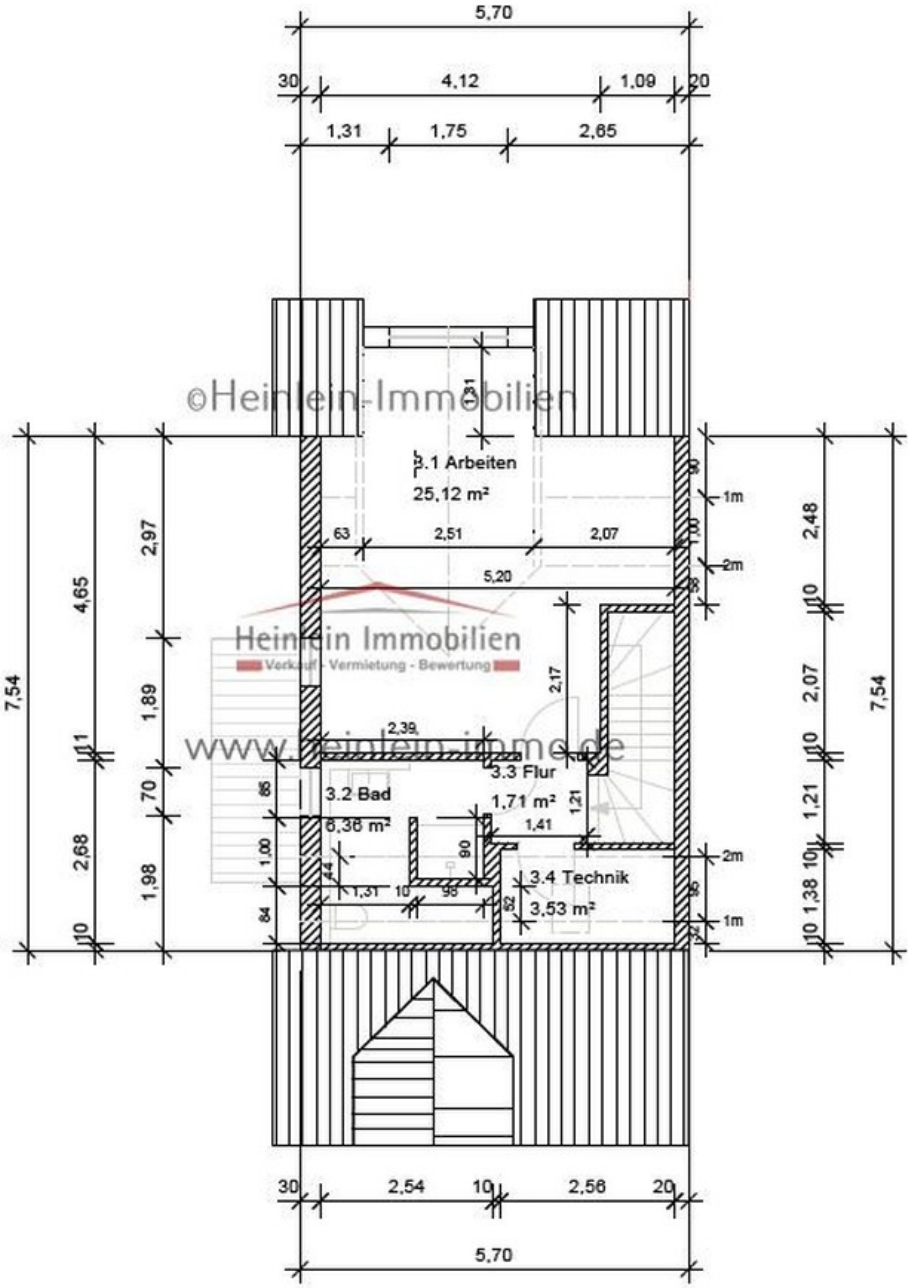
# Exposé - Galerie



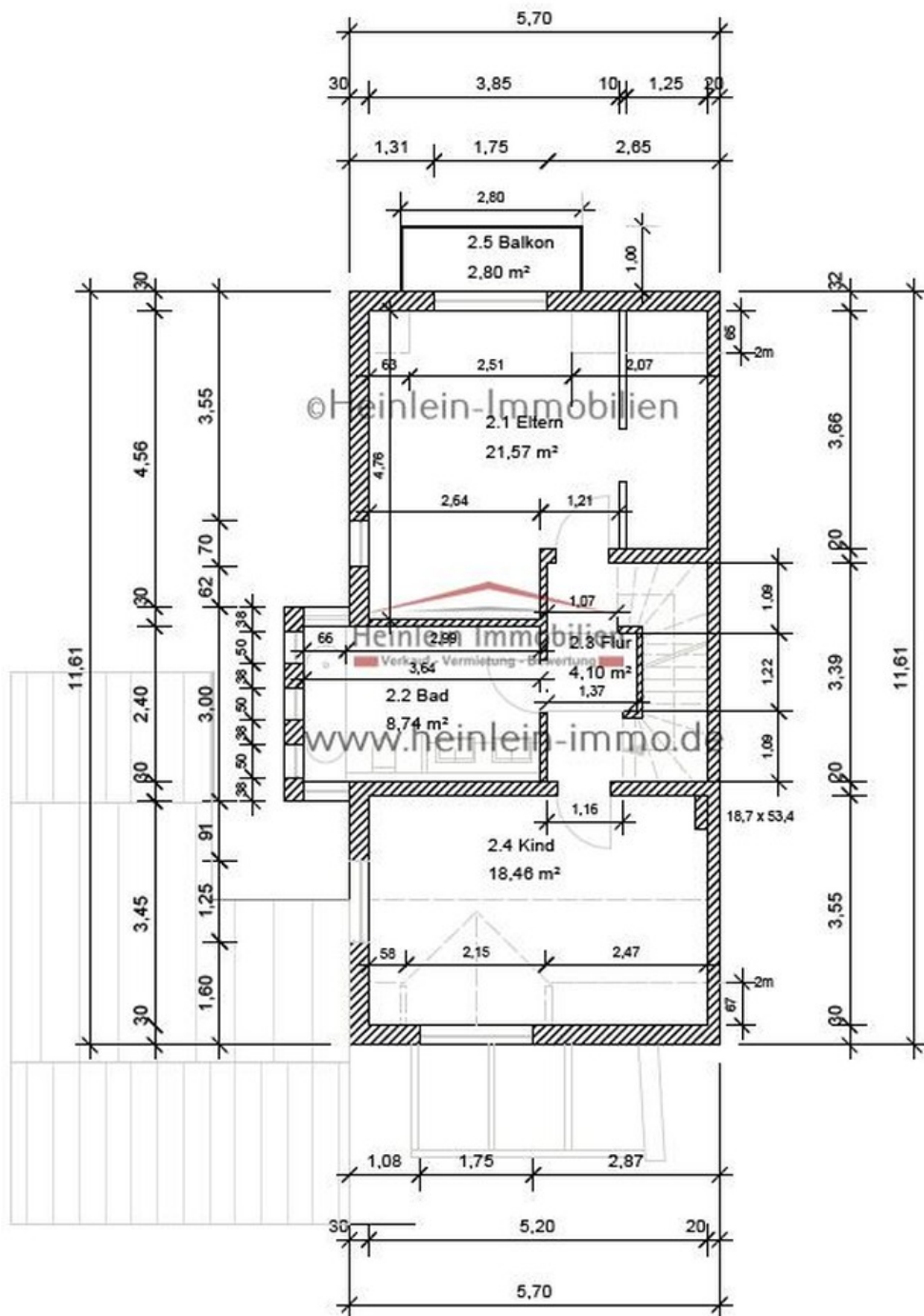
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

