

# Exposé

## Wohnen in Griesheim

### Grundstück für freistehendes Einfamilienhaus in zweiter Reihe



Objekt-Nr. OM-278985

#### Wohnen

Verkauf: **267.000 €**

Ansprechpartner:  
Cornelia Krüger Baufinanzierung und Immobilien  
Mobil: 0170 7528139

64347 Griesheim  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	334,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-----------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Grundstück liegt in zweiter Reihe und ist über eine eigene Zufahrt erreichbar.

Für dieses Gebiet ist ein gültiger Bebauungsplan vorhanden, es eignet sich für ein freistehendes Einfamilienhaus in

1 1/2geschossiger Bauweise. Die Einfahrt ist 3,5m breit, entsprechend kann dieser Bereich sehr gut für die notwendigen KFZ-/Fahrradstellplätze und den Zugang für das Grundstück genutzt werden.

In den weiteren Unterlagen finden Sie ein Beispiel, wie das Grundstück genutzt und bebaut werden könnte. Bitte beachten Sie, dass es sich nur um Beispiele handelt. Informationen zum Bebauungsplan finden Sie unter dem Punkt `Sonstiges`

Auf dem Grundstück ist im Bereich der Zufahrt und deren Verlauf eine Baulast eingetragen (Leitungsrecht Ver-/ Entsorgung). Der aktuelle Bodenrichtwert für dieses Grundstück liegt bei 850€/m<sup>2</sup> (Info: BORIS Hessen 2022)

## Sonstiges

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 86/114 (321m<sup>2</sup>) und 86/115 (13m<sup>2</sup>) und hat eine Gesamtgröße von 334m<sup>2</sup>. Durch die Erweiterung der Zufahrt auf eine Breite von 3,50m ist eine optimale Grundstücksnutzung möglich.

Es besteht ein gültiger Bebauungsplan für dieses Gebiet gem. Ziffer 6.1.

Die Nutzungstabelle des Bebauungsplanes St. Stephan (N<sup>o</sup> 115) besagt in Kurzfassung für Grundstücke gem. Ziffer 6.1:

Art der Nutzung MI\*

GRZ 0,4

GFZ 0,4

Zahl der Vollgeschosse I

Traufhöhe max. 4,5m

Wohneinheiten pro Wohngebäude: 1

Bauweise: offen

Diese Angaben wurden aus der Nutzungstabelle (Kurzfassung) des Bebauungsplans übernommen und stellen lediglich eine erste Übersicht dar. Bitte beachten Sie die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

Zeichnungen finden Sie unter:

[https://gmsc.ladadi.de/dok/bp/bas\\_107912701z.pdf](https://gmsc.ladadi.de/dok/bp/bas_107912701z.pdf)

Kurzfassung Nutzungstabelle finden Sie unter:

[https://gmsc.ladadi.de/dok/bp/bas\\_107912701l.pdf](https://gmsc.ladadi.de/dok/bp/bas_107912701l.pdf)

textliche Festsetzungen finden Sie unter:

[https://gmsc.ladadi.de/dok/bp/bas\\_107912702t.pdf](https://gmsc.ladadi.de/dok/bp/bas_107912702t.pdf) Dokumente

Die Maklergebühr trägt der Verkäufer, für den Käufer ist der Erwerb provisionsfrei.

Alle Angaben beruhen auf den Informationen der Verkäufer und dem öffentlich zugänglichen Bebauungsplan und sind ohne Gewähr der Maklerin. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Gerne beantworte ich Ihnen ihre Fragen und stehe für Ortstermine zur Verfügung:

Cornelia Krüger

Baufinanzierung und Immobilien

Tel. 0170/7528139

Hinweise, Datenschutzerklärung und Impressum siehe Homepage:

<https://baufinanz-krueger.de>

<https://baufinanz-krueger.de/impressum/>

<https://baufinanz-krueger.de/datenschutzerklärung-2/>

## **Lage**

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil St. Stephan. Kindergarten, Spielplatz, Feldrand, Sportplätze, Hegelsberghalle sind ca. 500 Meter entfernt, Grundschule, weiterführende Schule, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freibad, Hallenbad, Restaurants und

Straßenbahnanbindung sind in max. 2 km Entfernung zu erreichen.

Es gibt einen sehr gut ausgebauten Fahrradweg von Griesheim nach Darmstadt. Durch die Straßenbahn ist Griesheim optimal angebunden, so dass man mit öffentlichen Verkehrsmitteln Darmstadt und alle Stadtteile hervorragend erreichen kann. Mit der Straßenbahn dauert die Fahrt bis zum TZ-Rhein-Main/Hauptbahnhof ca. 10 Minuten, von dort können Sie per S-Bahn/Zug sehr gut die umliegenden Großstädte Frankfurt, Mainz, Wiesbaden, Mannheim und Heidelberg weiterfahren. Mit dem Auto sind es zur Autobahnauffahrt A5 und A 67 ca. 4 km, zum Europaviertel und Hauptbahnhof Darmstadt ca. 6 km.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie

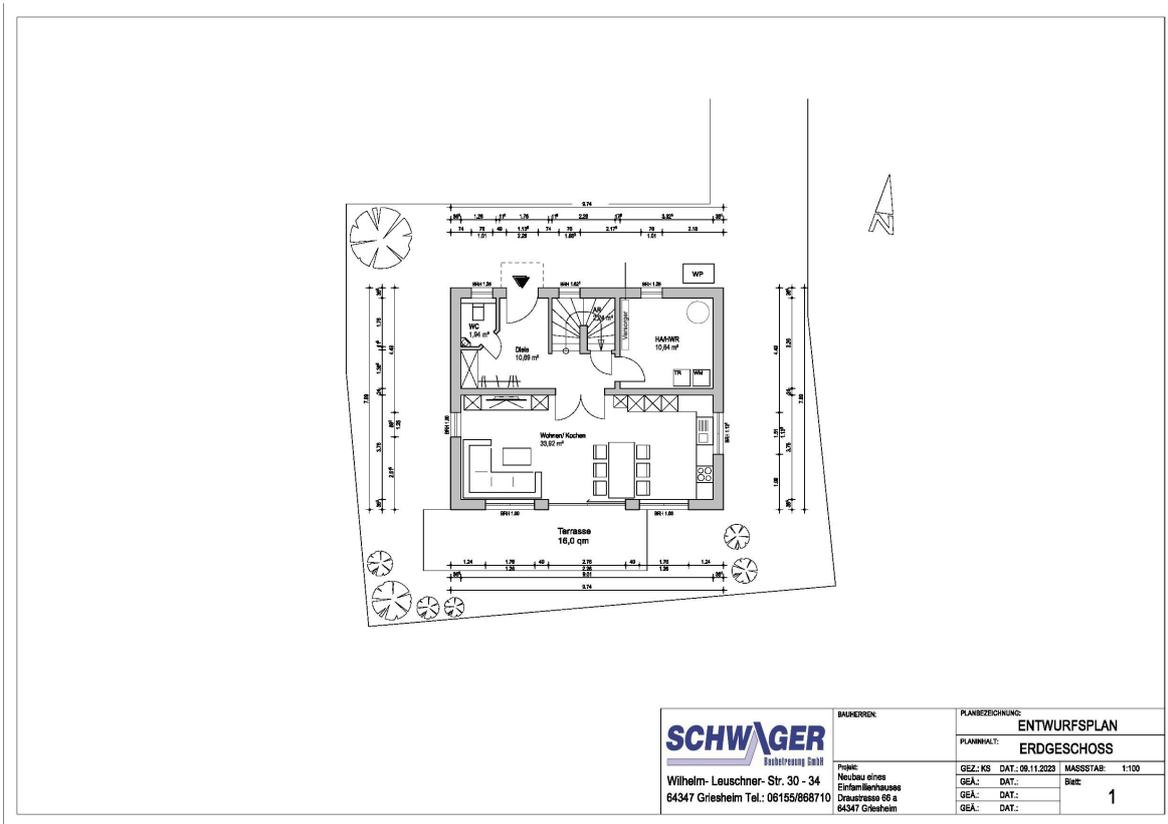


Blickrichtung Norden



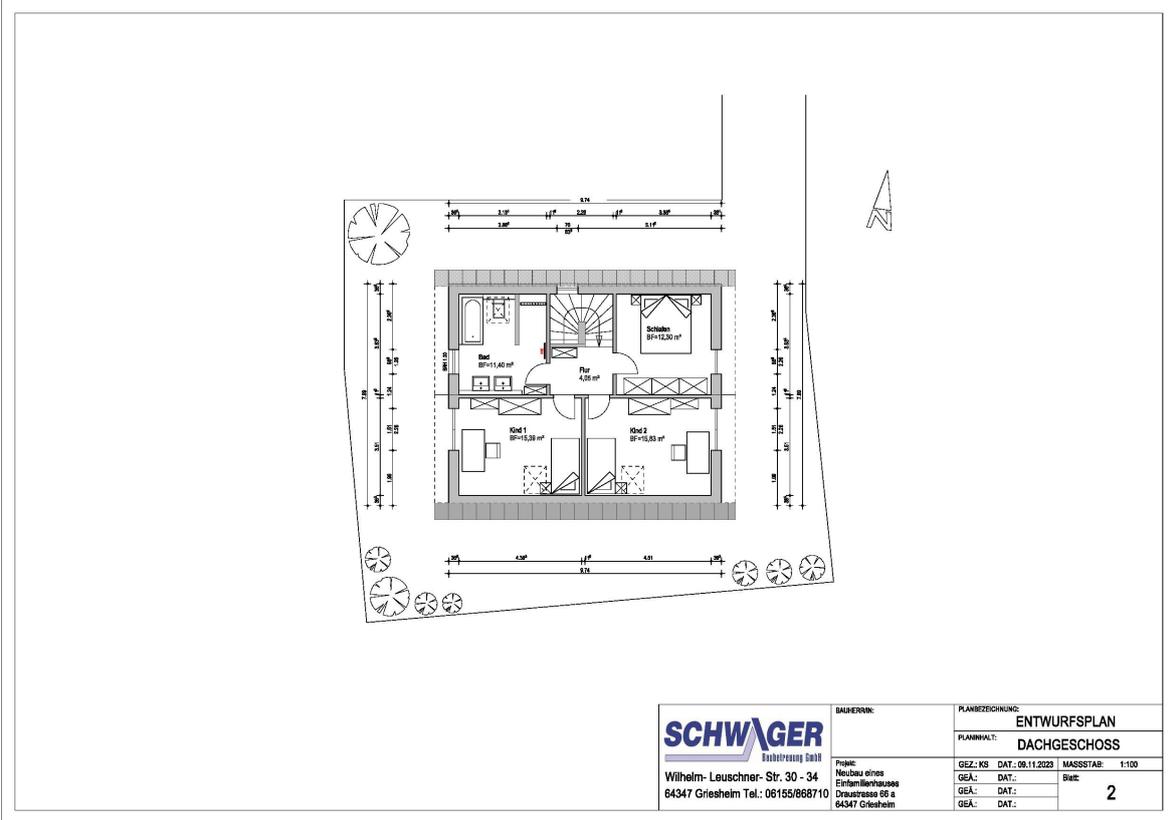
Blick auf Zufahrt

# Exposé - Grundrisse



<b>SCHWAGER</b> Baubüro GmbH Wilhelm-Leuschner-Str. 30 - 34 64347 Griesheim Tel.: 06155/868710	BAUHERREN:	PLANBEZEICHNUNG: <b>ENTWURFSPLAN</b>
		PLANNUMMER: <b>ERDGESCHOSS</b>
	Projekt: Neubau eines Einfamilienhauses Draustraße 66 a 64347 Griesheim	GEZ.: KS    DAT.: 09.11.2023    MASSSTAB: 1:100
		GEA.: DAT.:    Blatt: <b>1</b>
		GEA.: DAT.:    Blatt: <b>1</b>

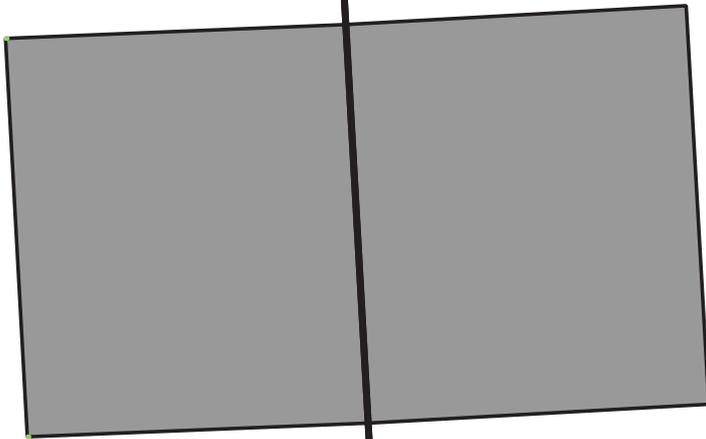
# Exposé - Grundrisse



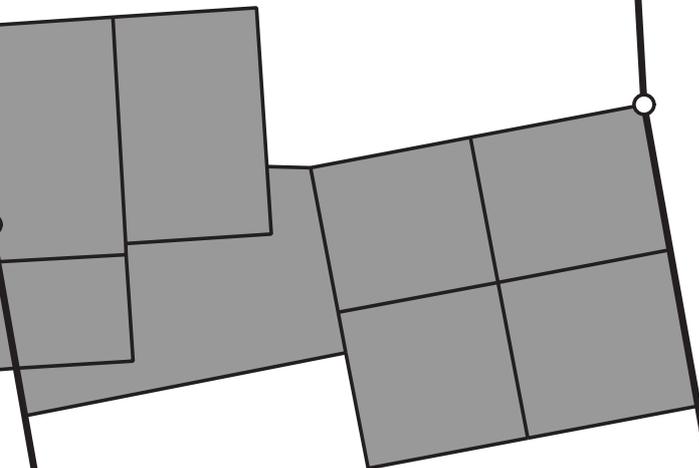
# Exposé - Anhänge

1. Verkauf: Flurstücke 86/114+115
2. Beispiel Grundstücksnutzung

# Draustraße



$\frac{86}{115}$   
 $13m^2$



$321m^2$

$\frac{86}{114}$

# Draustraße

