

Griesheim

# Solide 3 Zi.-ETW in zentraler Lage von Griesheim mit Garage

Objektnummer: 24005055



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005055
Wohnfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	125.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

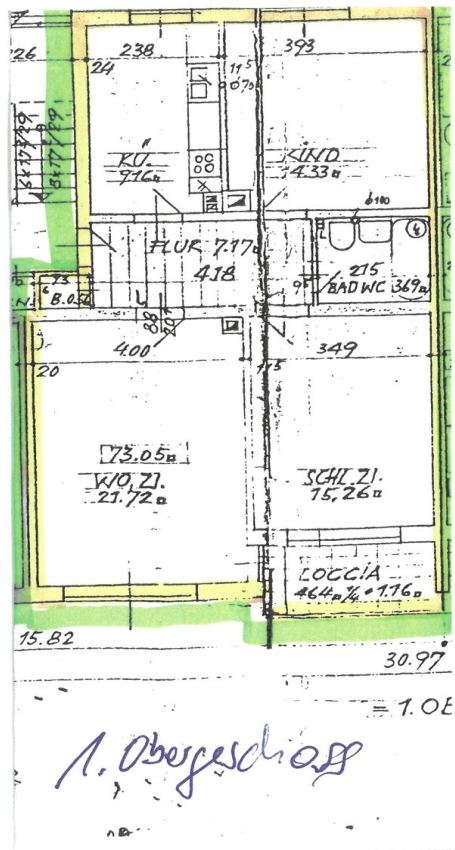
Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und nicht vermietete 3-Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in einem soliden, im Jahr 1964 errichteten Mehrfamilienhaus, das eine ruhige und zugleich zentral gelegene Wohnlage bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gut strukturierte Immobilie legen. Die Etagenwohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage, die durch zwei separate Hauseingänge zugänglich ist. Innenaufnahmen folgen nach. Ein Highlight der Wohnung ist die gelungene Raumaufteilung, die ein komfortables Wohnerlebnis gewährleistet. Die Eigentumswohnung umfasst zwei geräumige Schlafzimmer, die genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und besitzt alle notwendigen Anschlüsse für zeitgemäßen Komfort. Das Wohnzimmer ist der zentrale Ort der Wohnung und bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende sowie gesellige Zusammenkünfte. Die Küche schließt sich harmonisch an und bietet ausreichend Raum für kulinarische Aktivitäten. Die Wohnung verfügt über eine Zentralheizung, die in den kühleren Monaten für angenehme Wärme sorgt. Die Ausstattungsqualität der Immobilie ist als normal einzustufen, was eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen bietet. Ein weiteres großes Plus dieses Angebots ist die Garage, die den Komfort von sicherem und wettergeschütztem Parken bietet. Dadurch entfällt die Parkplatzsuche, was eine echte Zeitersparnis im Alltag bedeutet. Die Lage der Wohnung könnte kaum praktischer sein: Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage und gewährleistet somit eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch erreichen Sie das Stadtzentrum sowie andere wichtige Ziele innerhalb kürzester Zeit. Die 2,5-geschossige Bauweise des Gebäudes fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und verleiht der Wohnanlage ein angenehmes, nicht überladenes Erscheinungsbild. Der allgemeine Zustand des Gebäudes ist gepflegt, was ein attraktives Wohnumfeld sicherstellt. Diese angebotene Eigentumswohnung in zentraler Lage ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant und bietet ein vernünftiges Preis-Leistungs-Verhältnis. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen und sich eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu verschaffen. Ein modernes Wohnen mit allen Annehmlichkeiten des städtischen Lebens erwartet Sie hier

Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Ausstattung und Details

- \* Solide 3-Zimmer ETW
- \* Garage
- \* Gelungene Raumaufteilung
- \* Gepflegte Wohnanlage



Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Alles zum Standort

Die Stadt Griesheim mit ihren über 26.000 Einwohnern ist die größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg und liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums. Griesheim erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzen. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an das Ballungsgebiet Rhein-Main-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden. Die freundliche, offene Stadt ist in den letzten Jahrzehnten organisch rund um ihren schönen Stadtkern gewachsen. Die Griesheimer sind stolz darauf, dass ihre Heimatstadt ihren ursprünglichen und sympathischen Charakter bewahren konnte und ein überschaubarer Ort blieb, in dem es sich ruhig und sicher leben und arbeiten lässt. Die Stadt bietet ein gesundes soziales Umfeld mit einer außergewöhnlich guten Infrastruktur und familienfreundlichen Neubaugebieten.

Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 125.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24005055 - 64347 Griesheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

---

Heinrichstraße 39 Darmstadt  
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)