

Griesheim

# 2-FH mit ausgebautem DG auf großem Grundstück

Objektnummer: 24005040



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

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 633 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

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

Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24005040
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	213.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus wurde in 1967 erbaut und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 436 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 633 m<sup>2</sup> viel Platz und individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Im Laufe der Jahre wurden verschiedene Modernisierungsarbeiten durchgeführt (sh. Auflistung). Auch die Bäder wurden modernisiert und die Außenfassade ist bereits gedämmt. Die gelungene Aufteilung der Wohnungen im EG und 1. OG bietet jeweils neben dem Flur, der geräumigen Essküche und dem hellem, großzügigen Wohnzimmer, auch drei ansprechende Schlafräume und ein Tageslicht-Duschbad. Die EG-Wohnung hat zusätzlich einen Kaminofen im Essbereich und eine schöne Terrasse Richtung Westen mit Zugang zum einladenden Garten, der aufgrund seiner Großzügigkeit eine vielfältige Nutzung bietet. In der OG-Wohnung befindet sich statt der Terrasse ein gemütlicher Balkon. Für den gewünschten Schatten sorgt hier eine Markise. Die DG-Wohnung verfügt über ein großes, helles Zimmer, einem Duschbad mit Dachfenster sowie einer schönen Essküche. Aufgrund der hohen Decken wird ein luftiges Raumgefühl geschaffen. Die Wohnung im OG und die DG-Wohnung sind derzeit vermietet, die EG-Wohnung steht leer. Die Kaltmieten belaufen sich aktuell auf ca. 15.000 €/Jahr. Bei Vermietung der EG-Wohnung erhöhen sich die Mieteinnahmen entsprechend. Die zwei Einzelgaragen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein vielseitiges und großzügiges Zweifamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss, das sowohl als reines Wohnobjekt als auch als Investitionsobjekt genutzt werden kann.

Objektnummer: 24005040 - 64347 Griesheim

## Ausstattung und Details

- \* Ruhige und beliebte Lage
- \* Großzügige 4-Zimmer-Wohnungen im EG und 1. OG
- \* EG-Wohnung zur Zeit nicht vermietet
- \* 1-Zimmer-DG-Wohnung ausgebaut und vermietet
- \* Großzügige Terrasse im EG und Balkon mit Markise im 1. OG
- \* Schöner großer Garten
- \* 2 Einzelgaragen

Objektnummer: 24005040 - 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: 24005040 - 64347 Griesheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24005040 - 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)