

Griesheim

# Vier gute Gründe: Einzigartig \* Traumhaus \* Bauhausstil \* Waldrandlage

CODE DU BIEN: 23005064

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PRIX D'ACHAT: 1.379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 718 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23005064
Surface habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2015
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	1.379.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 137 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	LUFTWP	Consommation d'énergie	26.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.10.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



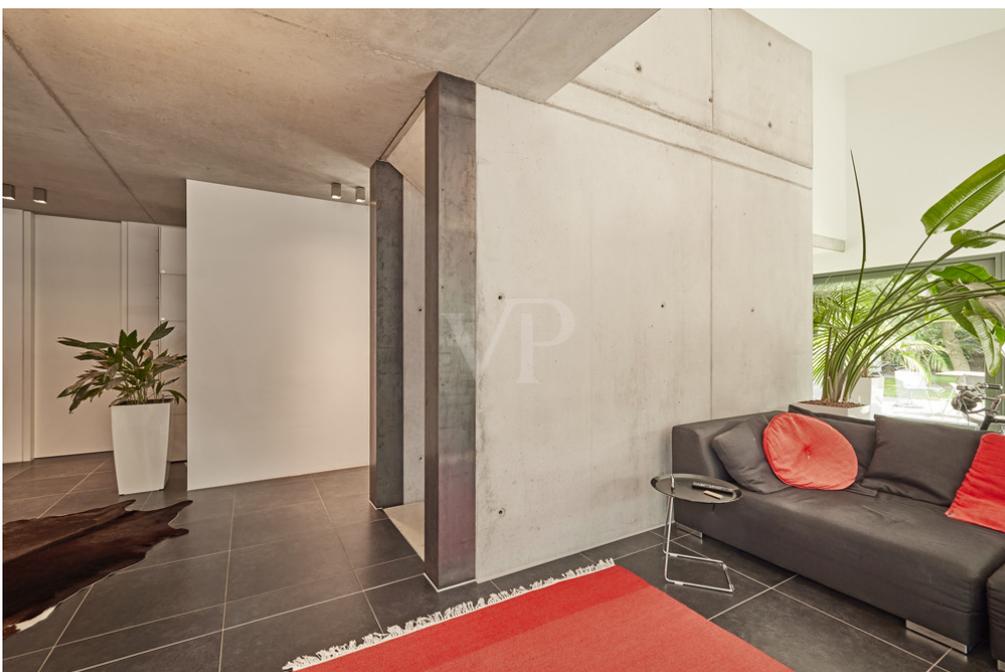
CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



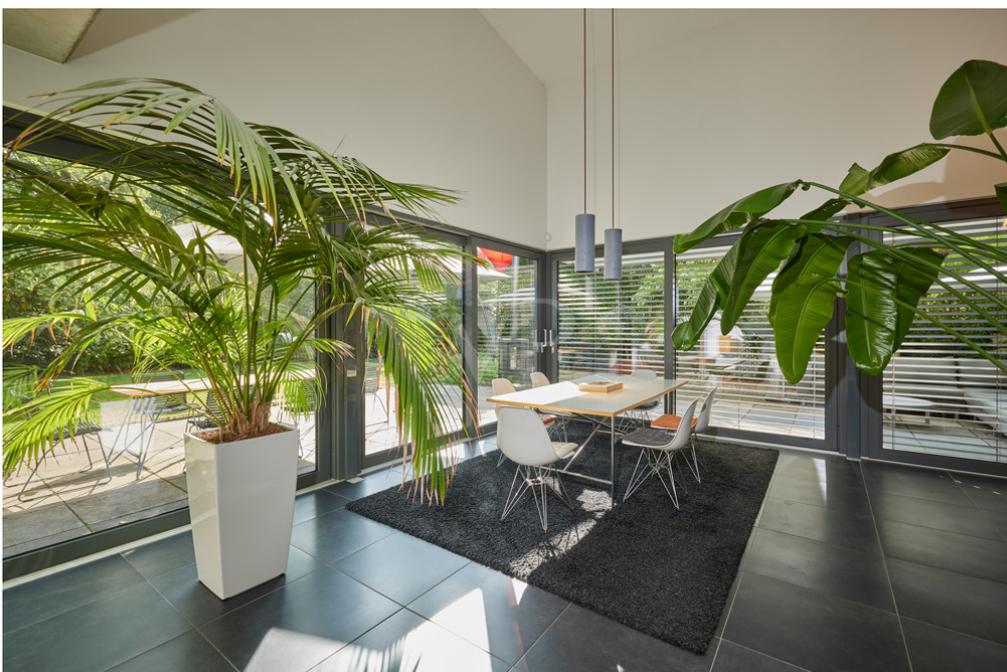
CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



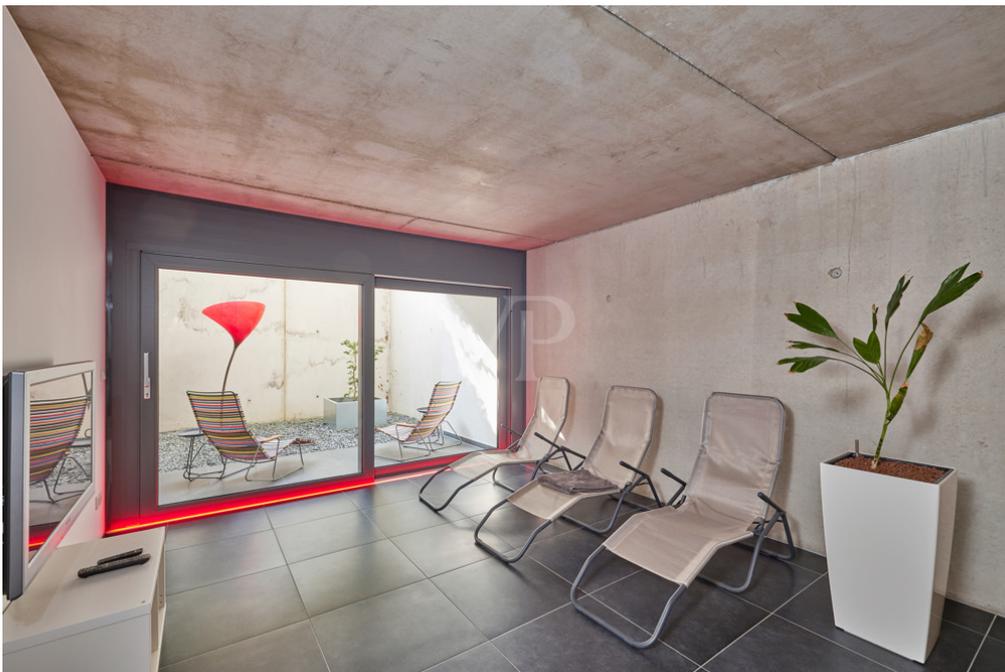
CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



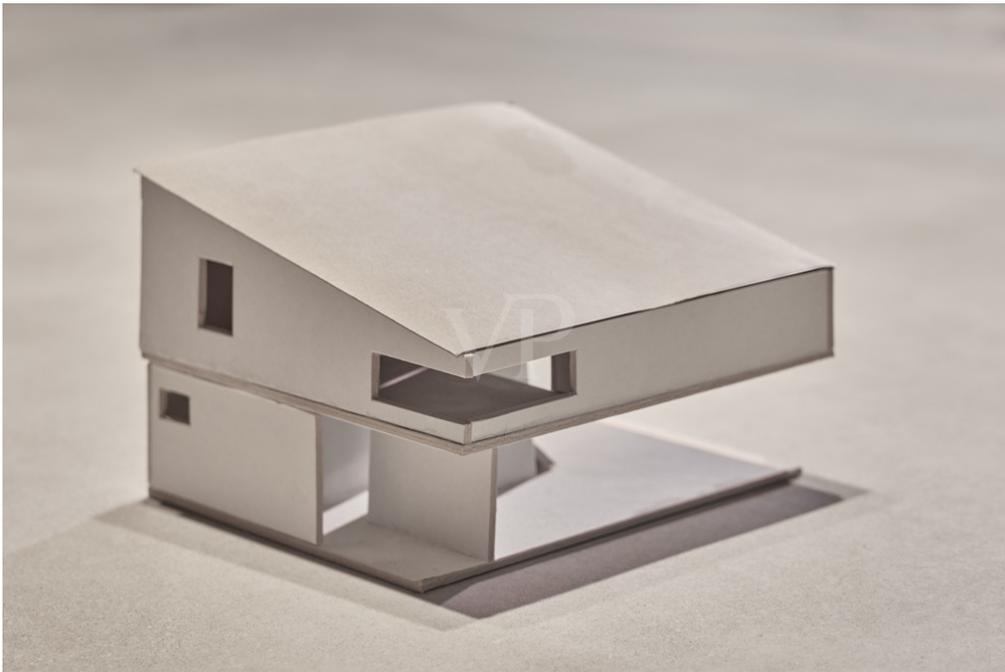
CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



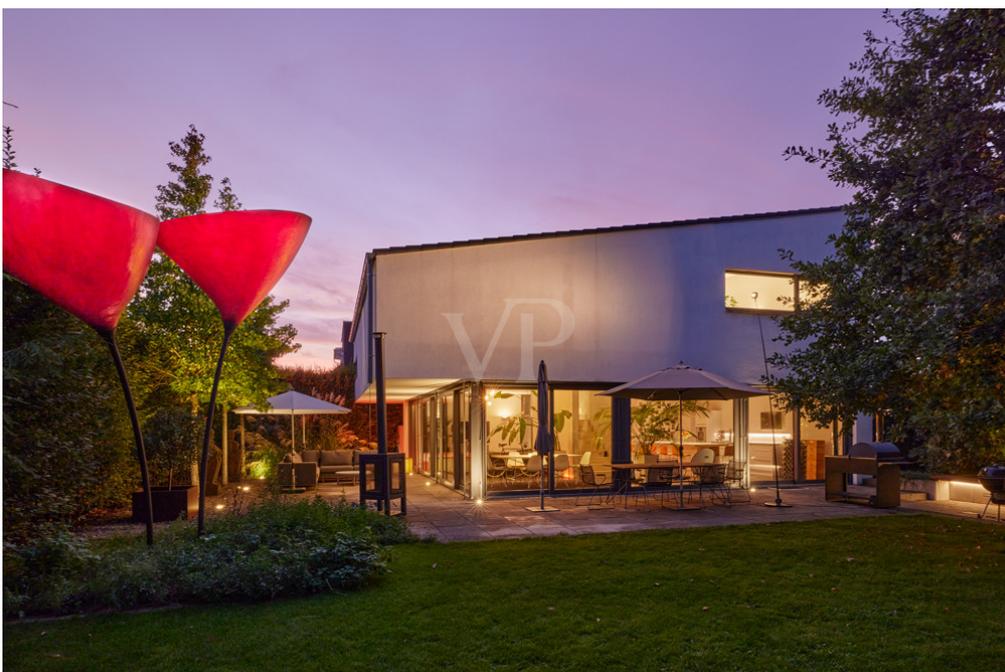
CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine neuwertige Villa im Bauhausstil, die sich in einer beliebten Lage direkt am Waldrand in Griesheim befindet. Aufgrund des offenen Raumkonzeptes ist das Haus für bis zu 2 Personen bestenes geeignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen und einer Grundstücksfläche von ca. 718 m<sup>2</sup> bietet diese einzigartige und moderne Immobilie ein durchdachtes und offenes Raumkonzept. Das Haus zeichnet sich vor allem durch die offene, transparente Raumaufteilung und seine bodentiefen Fenster aus, die dadurch ein helles und herrliches Raumgefühl schaffen. Ein durchdachtes Lichtkonzept sowie exklusive Designer-Lampen setzen zudem stilvolle Akzente. Die hochwertige Designer-Küche mit Gaggenau-Elektrogeräten und Bora Kochfeld verbindet Funktionalität mit Ästhetik und bietet genügend Platz zum Kochen und Entspannen. Auch eine dort befindliche Speisekammer stellt Ihnen eine großzügige Stellfläche zur Verfügung. Das Obergeschoss empfängt Sie mit einer lichtdurchfluteten Galerie und sorgt für eine einladende Atmosphäre. Ebenfalls verfügt diese Etage über ein großes Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide und ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne und bodengleicher Dusche, welches mit hochwertigen Materialien ausgestattet ist. Ein weiteres Highlight dieser wunderschönen Immobilie, ist der Wellnessbereich mit Lichthof, welcher sich im Untergeschoss befindet und zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Weiterhin stehen Ihnen praktische Kellerräume im Untergeschoss zur Verfügung. Der herrlich eingewachsene Garten bietet einen idyllischen Rückzugsort und verfügt über einen Grillplatz, der zum geselligen Beisammensein einlädt. Eine großzügige Terrasse sowie ein gemütlicher Loungebereich bieten Platz für entspannte Stunden im Freien. Für zusätzlichen Komfort und Entspannung sorgt ein Whirlpool. Eine Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und rundet dieses außergewöhnliche Angebot ab. Diese exklusive Villa besticht durch ihre luxuriöse Ausstattungsqualität und ihren modernen Bauhausstil. Die direkte Waldrandlage bietet Ruhe und Erholung, während die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln den Alltag erleichtert. Dieses einzigartige Objekt ist ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein stilvolles Zuhause in der Natur suchen und den Luxus einer hochwertigen Ausstattung genießen möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern.

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## Détails des commodités

- \* Exclusive Immobilie im Bauhausstil
- \* Luft-Wärme-Pumpe, Energieeffizienzklasse A+
- \* Direkte Waldrandlage
- \* Durchdachtes offenes Raumkonzept
- \* Helle und großzügige Räume
- \* Bodentiefe Fenster
- \* Lichtkonzept sowie besondere Designer-Lampen
- \* Hochwertige und moderne Einbauküche
- \* Lichtdurchflutete Galerie
- \* Wellnessbereich mit Lichthof
- \* Herrlich eingewachsener Garten mit Grillplatz
- \* Großzügige Terrasse sowie Loungebereich
- \* Whirlpool
- \* Doppelgarage

**CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim**

## Tout sur l'emplacement

Die Stadt Griesheim mit ihren über 28.000 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.

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 26.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

CODE DU BIEN: 23005064 - 64347 Griesheim

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)