



immobilien & leben
ulrike saczawa



****Architektenhaus****



Kaufpreis:	980.000,00 EUR
Carport Stellplatz:	2
Grundstück:	540 qm
Wohnfläche:	150 qm
Baujahr:	1979
Nutzfläche	70qm
Zimmer:	5
Bäder:	2
Gäste WC:	2
Keller:	Ja
EBK:	Ja
Bezug:	Nach Vereinbarung
Objekt Nr.:	1153



Objektbeschreibung:

Dieses äußerst Interessante Architektenhaus befindet sich in ruhiger und zentraler Umgebung in Griesheim bei Darmstadt.

Mit 150 qm offener Bauweise, fühlen Sie sich schon beim Betreten des Hauses sehr wohl. Die zeitlose Architektur wurde mit vielen Details umgesetzt, so dass ein außergewöhnliches wohnen gelebt werden kann. Großzügige und sehr helle Räume gehen ineinander über und verteilen sich im Erdgeschoss auf zwei Ebenen. Auf dieser Etage befindet sich auch das Gäste WC. Herzstück ist die offene Beton Wendeltreppe, die in den oberen Bereich, wie auch in den Keller Bereich führt.

Mit einer außergewöhnlichen Deckenhöhe bietet das Wohnzimmer und das übergehende Esszimmer ein einmaliges Raumgefühl. Die große Fensterfront durchflutet das Wohnzimmer mit Licht und bietet einen wunderschönen Blick in den Garten. Vom Esszimmer gehen einige Stufen in das gemütliche Kaminzimmer mit Sichtmauerwerk und einem weiteren Zugang in den gradlinig angelegten Garten, mit Gartenteich und Terrasse. Je nach Sonneneinstrahlung finden Sie gemütliche Plätze um diesen schönen Garten zu genießen.

Im oberen Bereich finden Sie 3 großzügige Schlafzimmer und das Master Bad. Ein Schlafzimmer hat einen Zugang zu einem großen Balkon. Vom geräumigen Flur aus betreten Sie jeden weiteren Raum. Das Badezimmer mit Dusche und Wanne wurde mit einem großen Fenster versehen, so dass bei Tag ausreichend Tageslicht vorhanden ist. Dieser obere Bereich ist durchgehend mit Mosaik Parkett ausgestattet.

Im Keller finden Sie verschiedene Nutzungsmöglichkeiten wie, eine Sauna für 6 Personen, einen Klimatisierten Weinkeller, einen Vorratsraum, ein Waschkeller, ein Werkraum und ein großes Büro. Vom Keller gelangen Sie über eine Außentreppe in den Garten.

Der dazugehörige Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

2017 wurde das Dach neu gedeckt. Die 2009 angebrachten Solar Panels unterstützen die Wasserversorgung und in der Heizperiode die Fußbodenheizung

Wenn wir Ihre Neugierde geweckt haben sollten, freuen wir uns auf einen individuellen und persönlichen Besichtigungstermin.





immobilien & leben
ulrike saczawa

Lagebeschreibung:

Griesheim ist mit rund 27.000 Einwohnern die größte Stadt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie liegt rund sechs Kilometer westlich von Darmstadt und 35 Kilometer südlich von Frankfurt am Main.

Mit einem Tennisverein, einem Hallenbad, Freibad, Reitverein, Fußballvereinen, Sportvereinen und weiteren Vereinen in Ihrer direkten Nähe, ist das Freizeitangebot für Jung und Alt sehr vielfältig. Eine freiwillige Feuerwehr rundet das Programm ab.

Für Ihre Kinder gibt es mehrere Spielplätze, KITAS und KIGAs, Grundschulen und weiter führende Schulen.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte, Banken und Sparkassen und vielen Einzelhandelsgeschäften und Restaurants, lässt es sich in Griesheim hervorragend leben.

Die Anbindung über die A5 Richtung Frankfurt / Basel, und der A67 ist mit dem Auto schnell zu erreichen. Die Anbindung in die Innenstadt nach Darmstadt mit der Strassenbahn Linie 9, ist optimal.



Ulrike Saczawa •• geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) •• Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm •• phone 06106.77 999 88 •• mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de •• web www.immobilienundleben.de



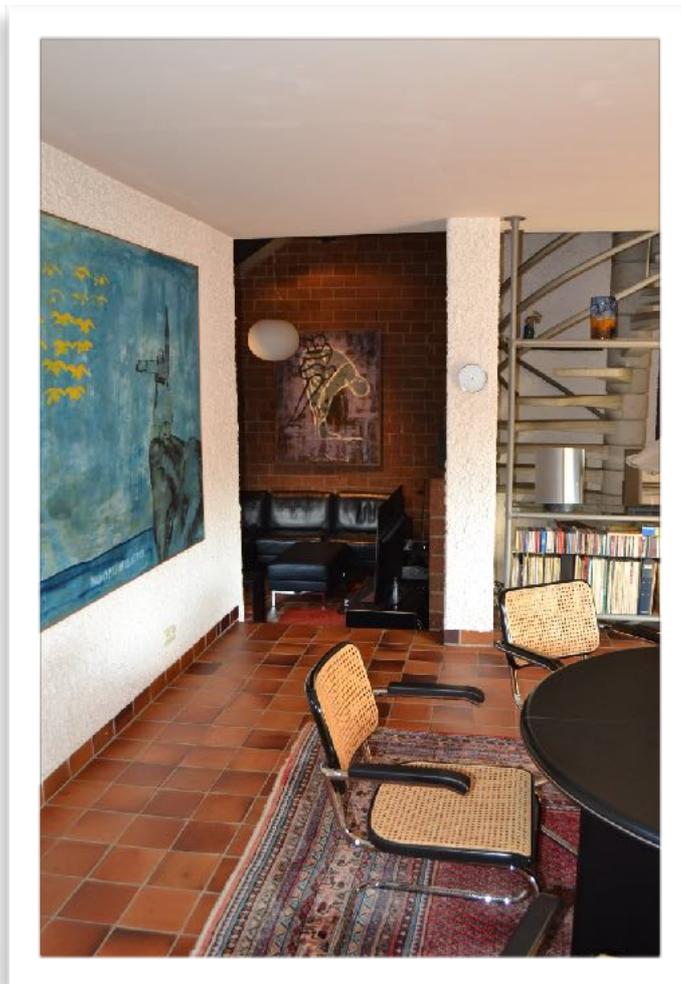
immobilien & leben
ulrike saczawa



immobilien & leben
ulrike saczawa

Ausstattung:

Ausstattung: Steinboden+Echtholzparkett+Fußbodenheizung+Offene Bauweise+offener Kamin mit Sichtmauerwerk+Hochwertige Einbauküche (2011) mit Natursteinplatte und Markengeräte+Speisekammer+Sauna+Weinkeller+Gartenteich mit Koi Fischen+Carport für 2 PKW mit Dachbegrünung+Außenkellertreppe+Gartenhütte+Solar Panels (2009) auf dem Dach für Warmwasserzubereitung+Neues Dach (2017) uvm.



Ulrike Saczawa • geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) • Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm • phone 06106.77 999 88 • mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de • web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Leben:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa ◦ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◦ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◦ phone 06106.77 999 88 ◦ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◦ web www.immobilienundleben.de

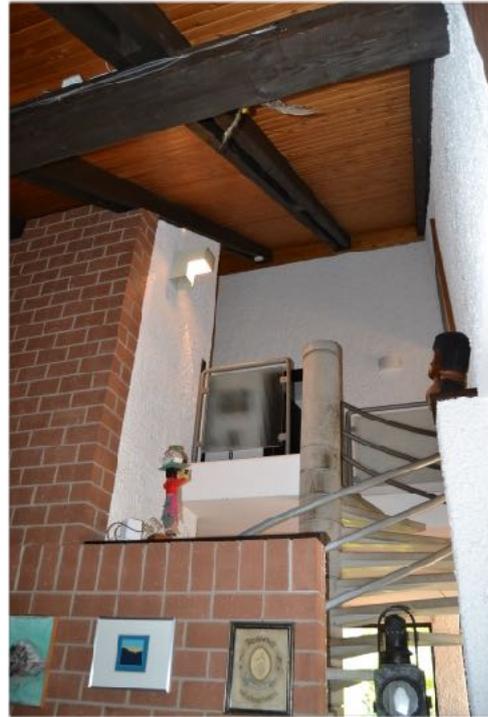


immobilien & leben
ulrike saczawa

Kaminzimmer:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa ◦ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◦ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◦ phone 06106.77 999 88 ◦ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◦ web www.immobilienundleben.de

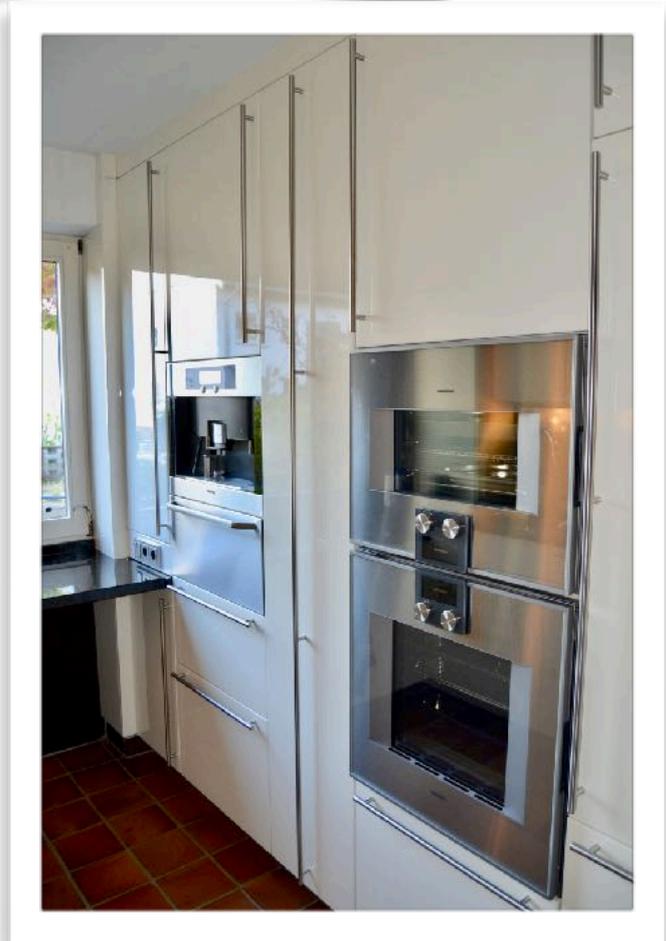
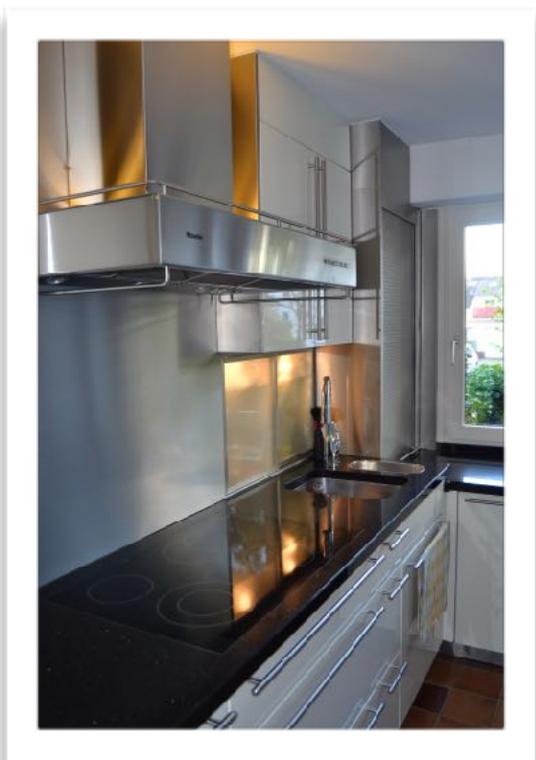
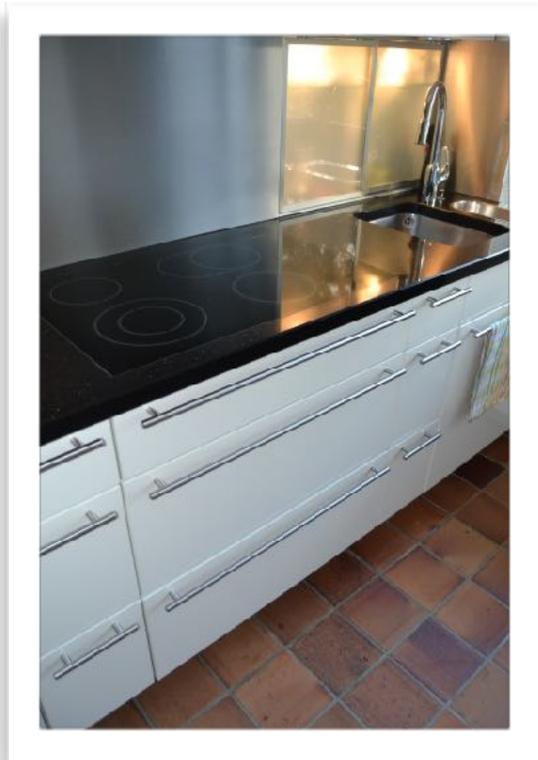


immobilien & leben
ulrike saczawa

Küche:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa ◦ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◦ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◦ phone 06106.77 999 88 ◦ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◦ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Garten:



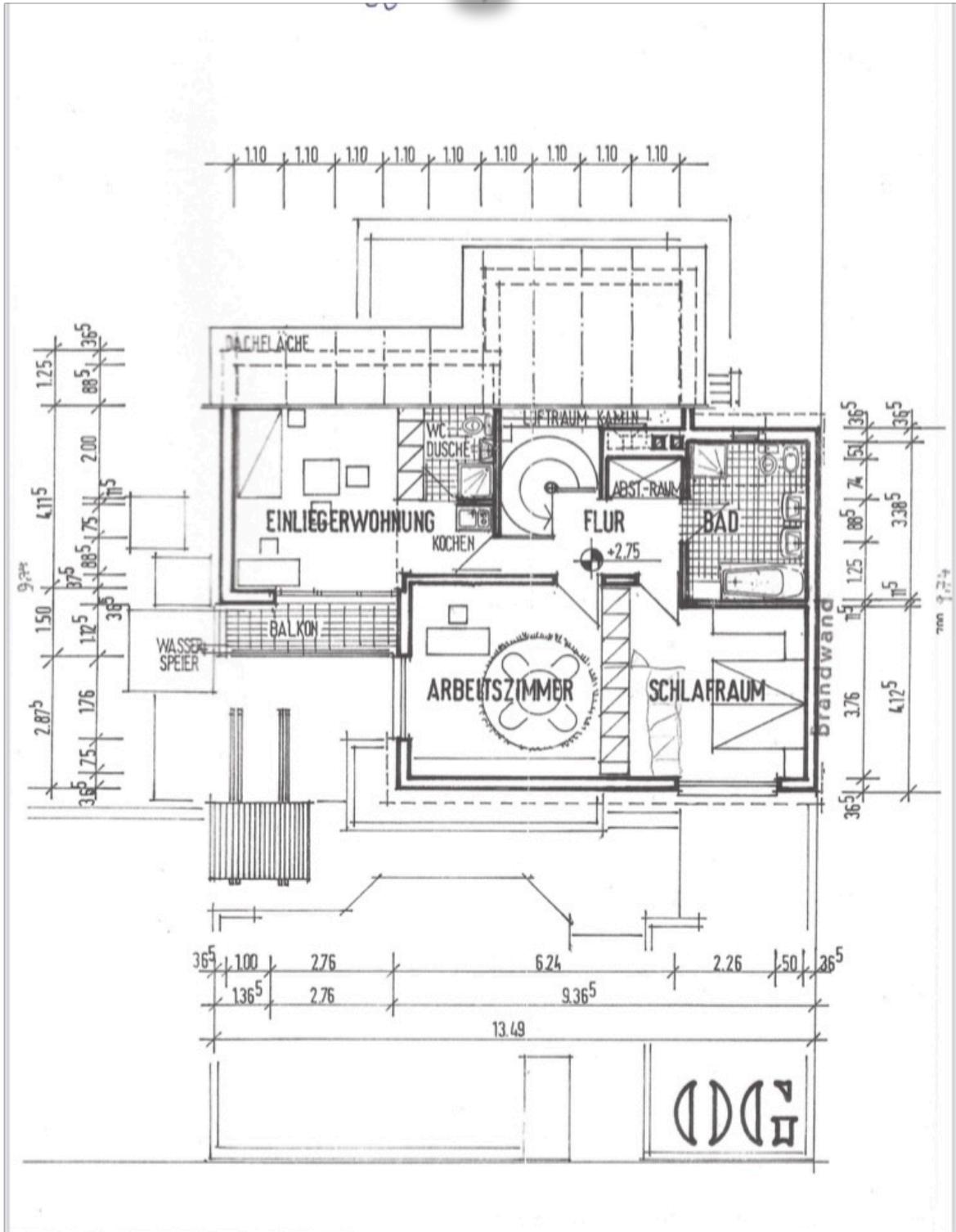
immobilien & leben
ulrike saczawa

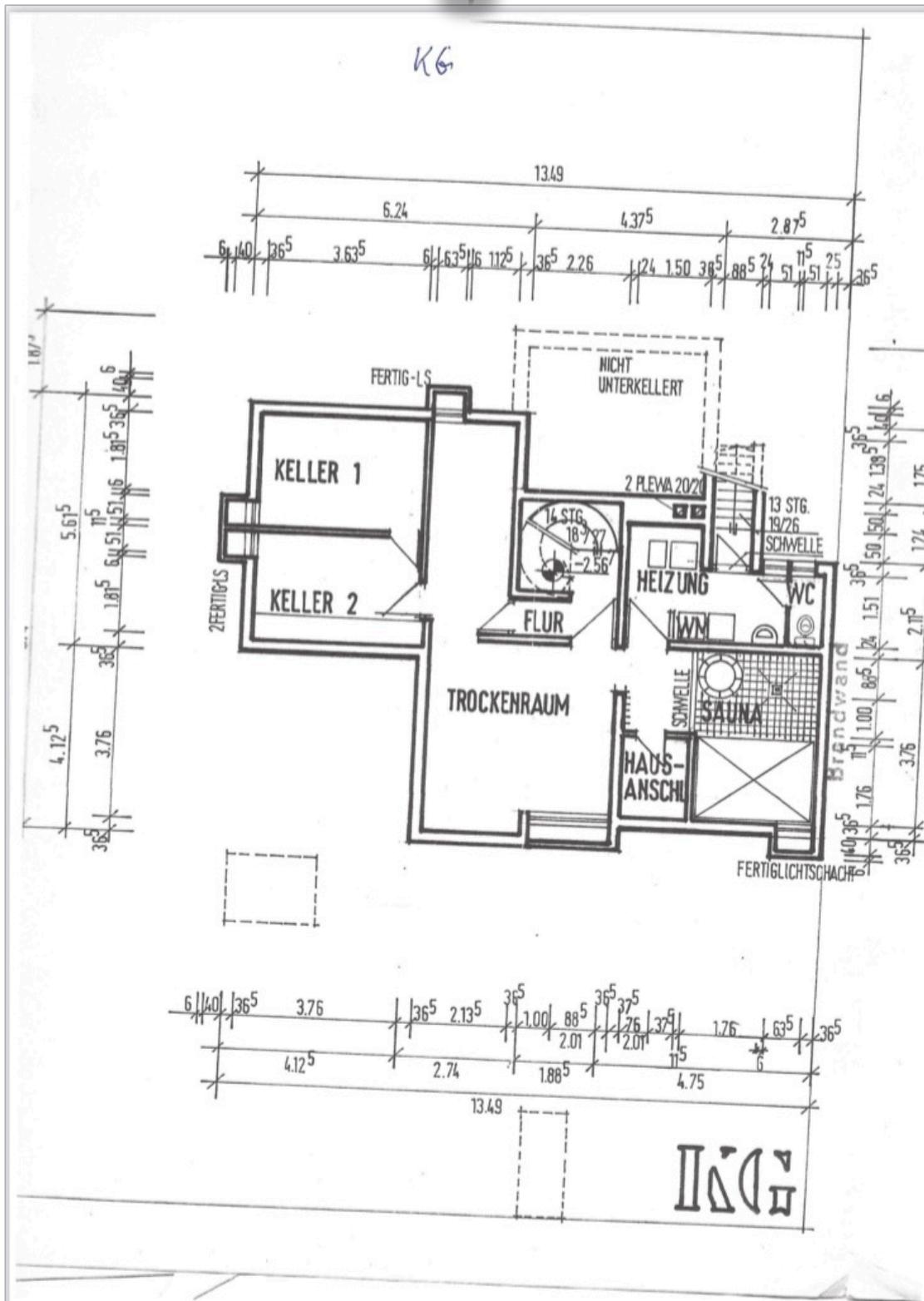


Ulrike Saczawa ◦• geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◦• Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◦• phone 06106.77 999 88 ◦• mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◦• web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

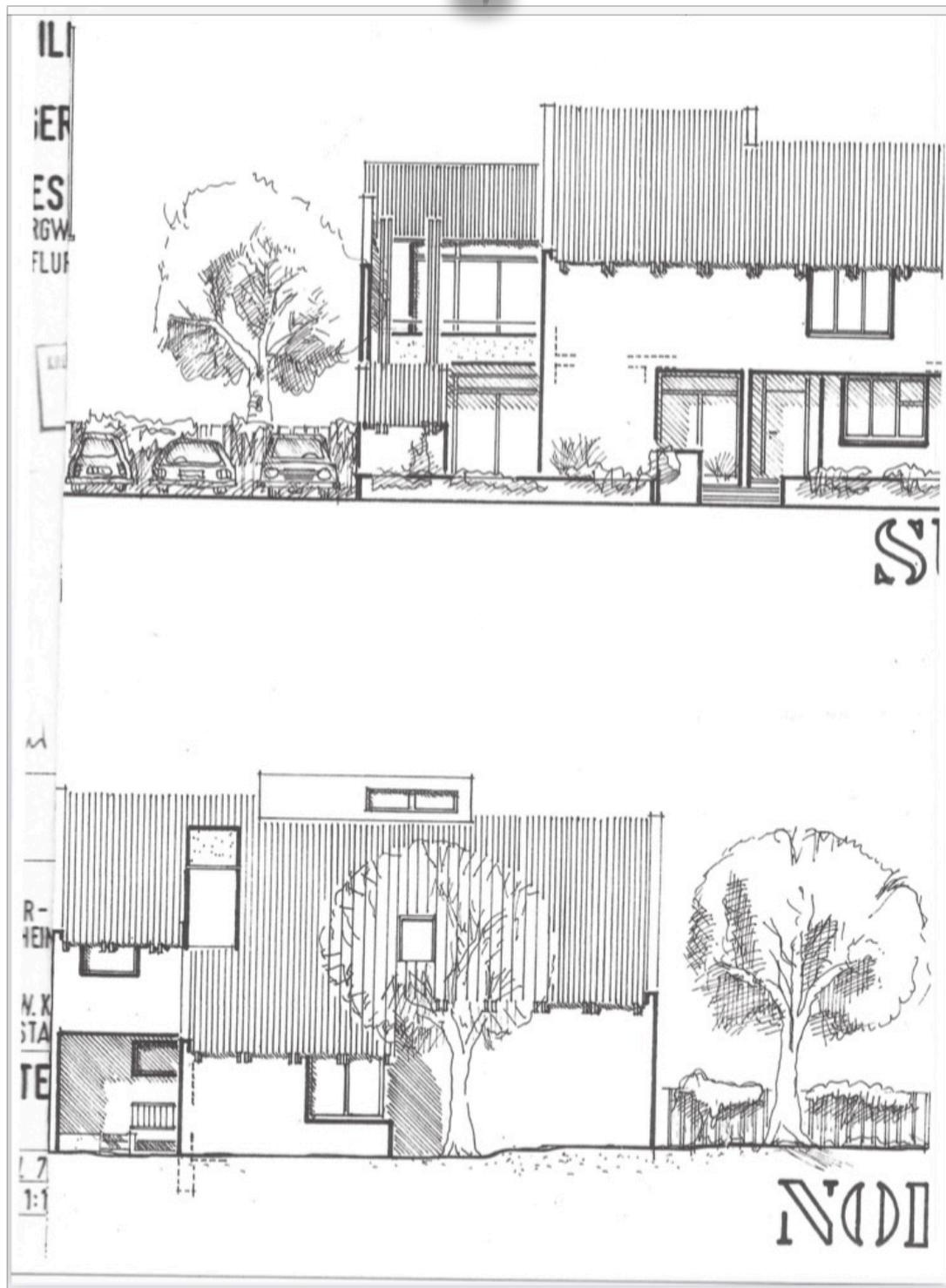




Ansicht



immobilien & leben
ulrike saczawa



Ulrike Saczawa ◦ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◦ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◦ phone 06106.77 999 88 ◦ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◦ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa



2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf CO₂-Emissionen ¹⁾ 35,7 kg/(m²·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
140,7 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**
("Gesamtenergieeffizienz")
158,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäss EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf				
Ist-Wert	158,2 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	84,9 kWh/(m ² ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T				<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Ist-Wert	0,66 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,40 W/(m ² ·K)	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)			<input type="checkbox"/> eingehalten	

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas E	114,3	24,3		138,6
Strom-Mix			2,1	2,1

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

Primärenergiebedarf

verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Transmissionswärmeverlust H_T

verschärfter Anforderungswert W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch saniert/modernisiert

Durchschnitt Wohngebäude

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W).

freiwillige Angabe





immobilien & leben
ulrike saczawa

Provisionsleistung:

Der Verkäufer zahlt Immobilien&Leben eine Provision von 2,38% inklusive MwSt. mit der notariellen Beurkundung.

Immobilien&Leben wird in diesem Fall auch mit dem Kaufinteressenten einen entgeltpflichtigen Maklervertrag ebenfalls mit einem Provisionsatz von 2,38% Provision inklusive MwSt. abschließen (Maklervertrag nach § 656 c BGB).

Die Provision des Käufers ist dann ebenfalls mit der notariellen Beurkundung fällig und zahlbar. Die Provisionsansprüche gegenüber Verkäufer und Käufer werden mit Abschluss des Kaufvertrages fällig.



Ulrike Saczawa ◉ geprüfte Immobilienmaklerin (HAF) ◉ Wiesenweg 5
63150 Heusenstamm ◉ phone 06106.77 999 88 ◉ mobil 0151.400 467 00
mail immobilienundleben@t-online.de ◉ web www.immobilienundleben.de



immobilien & leben
ulrike saczawa

Rechtlicher Hinweis:



immobilien & leben
ulrike saczawa



Alle Angaben basieren auf Aussage des Verkäufers oder Vermieters. immobilien&leben Ulrike Saczawa kann hierfür keine Haftung übernehmen.
Zwischenverfügung und Irrtum bleiben vorbehalten.
Das Exposé stellt nur eine Vorabinformation dar, rechtsgültig ist allein der notariell beurkundete Kaufvertrag. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit Vollständigen Kontaktdaten beantworten können.

Besichtigungstermine:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir eine Vorauswahl der geeigneten Kaufinteressenten treffen müssen, um überflüssige Besichtigungstermine zu vermeiden. Wir freuen uns daher auf Ihre aussagekräftige Anfrage, die von uns selbstverständlich vertraulich behandelt wird. Vielen Dank!

Unsere Datenschutzrichtlinien können eingesehen werden unter: www.immobilienundleben.de und werden akzeptiert. Ihre Angaben werden von uns nach Ablauf von 2 Monaten gelöscht, wenn kein Kaufvertrag durch einen Notar zustande kommt.

