

EXPOSÉ

terrakon
IMMOBILIENBERATUNG

Symbiose aus Alt und Neu - energetisches und gemütliches Familienhaus



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 64560 Riedstadt
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 8
Wohnfläche (ca.): 190 m²
Grundstücksfläche (ca.): 529 m²
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Freiplatz

Kaufpreis
€ 649.000,-

terrakon Immobilienberatung

Bad Nauheimer Straße 4 ° 64289 Darmstadt ° Tel.: 06151 - 734 75 950
Fax: 06071 - 391 99 79 ° info@terrakon.de ° www.terrakon.de

> Einfamilienhaus
> Riedstadt
> 8 Zimmer

> 190 m² Wohnfläche
> Objektnummer: VK240903



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	64560 Riedstadt
Baujahr	1953
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	190 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	529 m ²
Kaufpreis	649.000,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	60,15 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-05-06
Energieausweis gültig bis	05.05.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1953
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.11.2024
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses helle, moderne und gemütliche Haus bietet auf 190 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit moderner Küche, ein Tageslicht-Bad mit Dusche, ein Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer.

In dem schön angelegten Garten mit Teich lässt es sich auch an heißen Tagen gut verweilen. Die großzügige Terrasse sowie ein hübsches Gartenhaus laden zu Feiern mit Familie und Freunden ein.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, eine große Ankleide sowie ein weiteres Tageslicht-Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Im Zimmer "Kind2" sind alle Anschlüsse für eine Küche installiert. Zwei weitere, sehr gemütliche Zimmer finden Sie im Dachgeschoss.

Im teilweise beheizten Keller stehen mehrere Räume zur Verfügung, die ausreichend Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner bieten.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Warmwasser-Wärmepumpe.

Das Grundstück hat eine Größe von 529 m² und bietet ausreichend Platz für Spiel und Spaß im Freien.

Ausstattung:

- saniertes, energetisches B-Haus
- moderne Küche mit BORA Wrasenabzug und viel Stauraum
- Gästetoilette im Erdgeschoß
- Tageslichtbad mit Dusche und WC im Erdgeschoß
- Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC im Obergeschoß
- große Ankleide im Obergeschoß
- sehr schönes Gartenhaus
- Garten mit Teich und Terrasse
- Solarthermie
- Luftwärmetauscher für Keller

Lagebeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Goddelau.

Goddelau ist ein Stadtteil von Riedstadt im südhessischen Kreis Groß-Gerau.

Riedstadt ist durch eine noch erhaltene ländliche Struktur, aber auch die Nähe zu den Großstädten Frankfurt am Main, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim geprägt.

Es liegt, wie der Name andeutet, im Hessischen Ried, und grenzt mit dem Stadtgebiet direkt an den Rhein.

Teile des Naturschutzgebietes Kühkopf-Knoblochsau und der Riedsee bei Leeheim gehören zum Stadtgebiet.

Goddelau verfügt über eine sehr gute Infrastruktur.

Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind gut zu erreichen.

Über den TV Goddelau können Sie Sportarten wie Badminton, Fußball, Handball, Karate, Kinderturnen oder Leichtathletik ausüben. Ebenso steht Rehasport zur Verfügung.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Der Bahnhof Riedstadt-Goddelau ist der wichtigste Bahnhof in der südhessischen Stadt Riedstadt. Er wird stündlich von Regionalzügen bedient und ist Endpunkt der Linie S7 der S-Bahn Rhein-Main.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus entspanntem Wohnen und gleichzeitig einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Sonstiges:

Bildhinweis:

Für einen erweiterten Blickwinkel der Raumsicht werden Innenräume mit einem Weitwinkelobjektiv fotografiert. Somit können die Räume größer wirken, als sie real sind.

Haftung:

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben und von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben und Objektinformationen übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Interessenten/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.

Provisionshinweis:

Die Käufer-Provision beträgt 3,575 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen.

sonstige Kaufnebenkosten:

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Objektbilder:



Ansicht Hof



Garten



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Garten



Gäste-WC



Garten Teich



Bad EG



Flur EG



Wohnen EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Wohnen EG



Küche



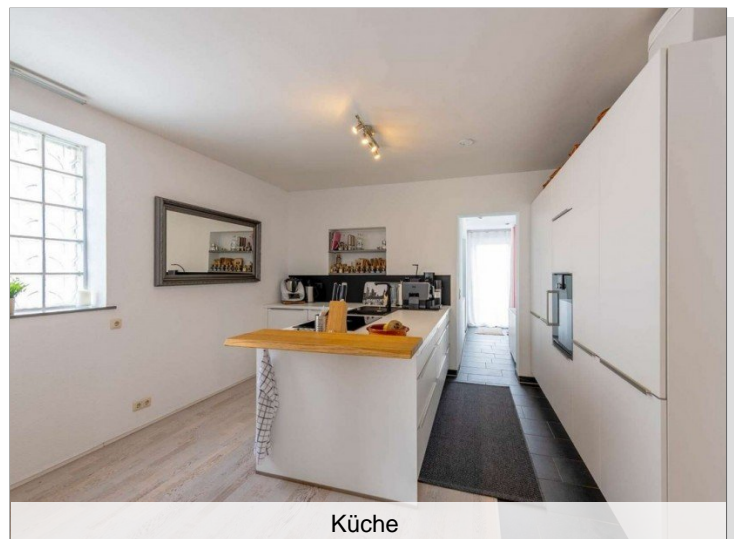
Wohnen EG



Küche



Essen EG



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Büro EG



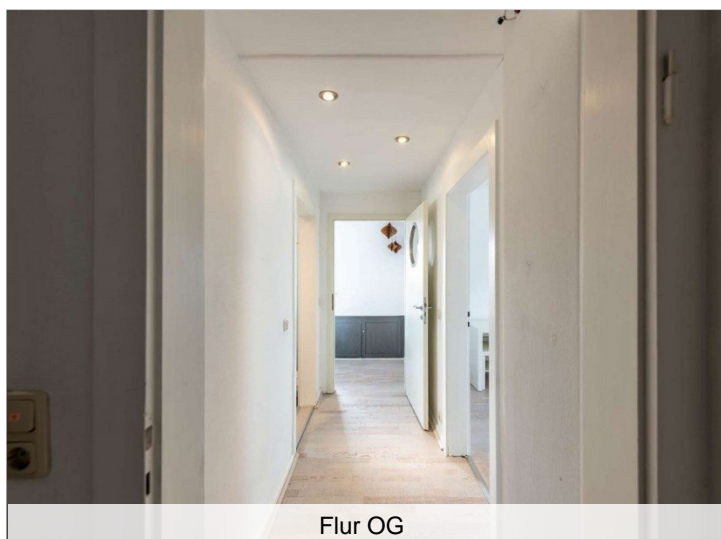
Kind 1 OG



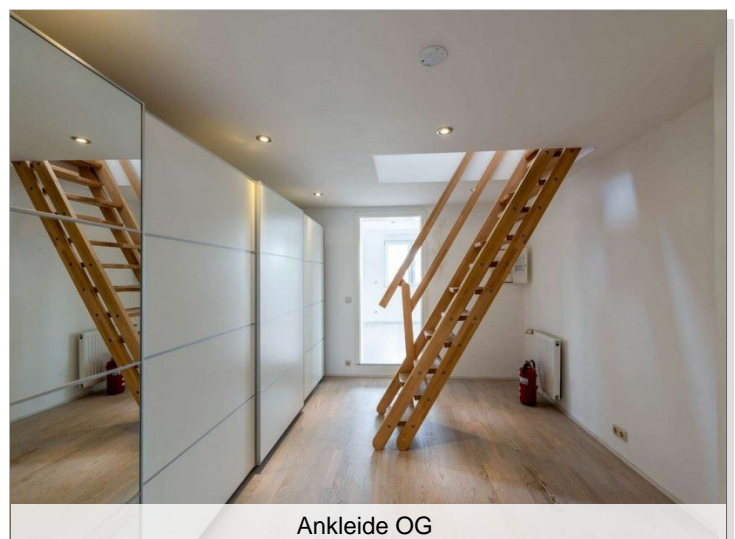
Eltern EG



Kind 2 OG



Flur OG



Ankleide OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Eltern OG



Kind 3 DG



Eltern OG



Kind 3 DG



Bad OG



Kind 4 DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903

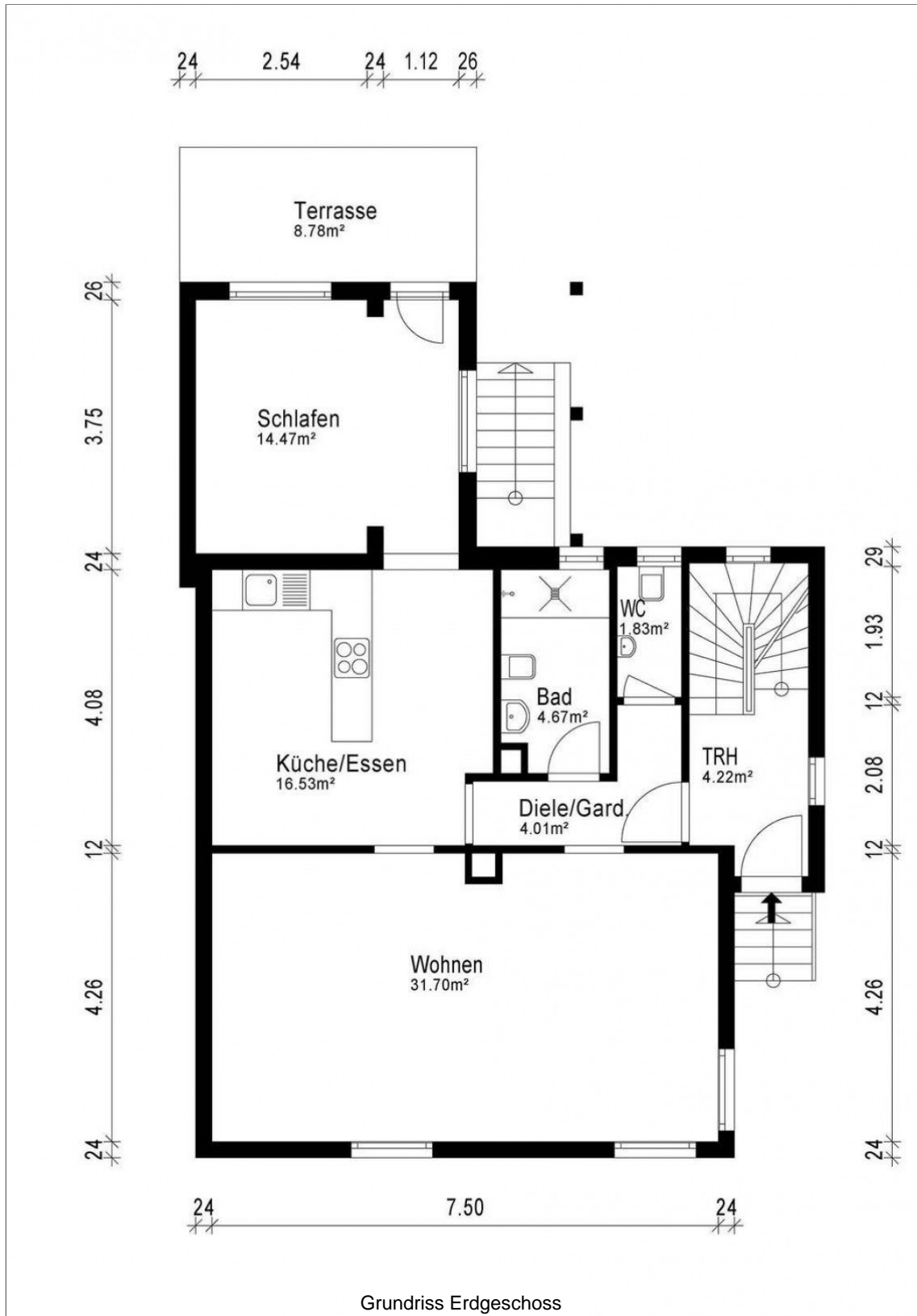


Gartenhaus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

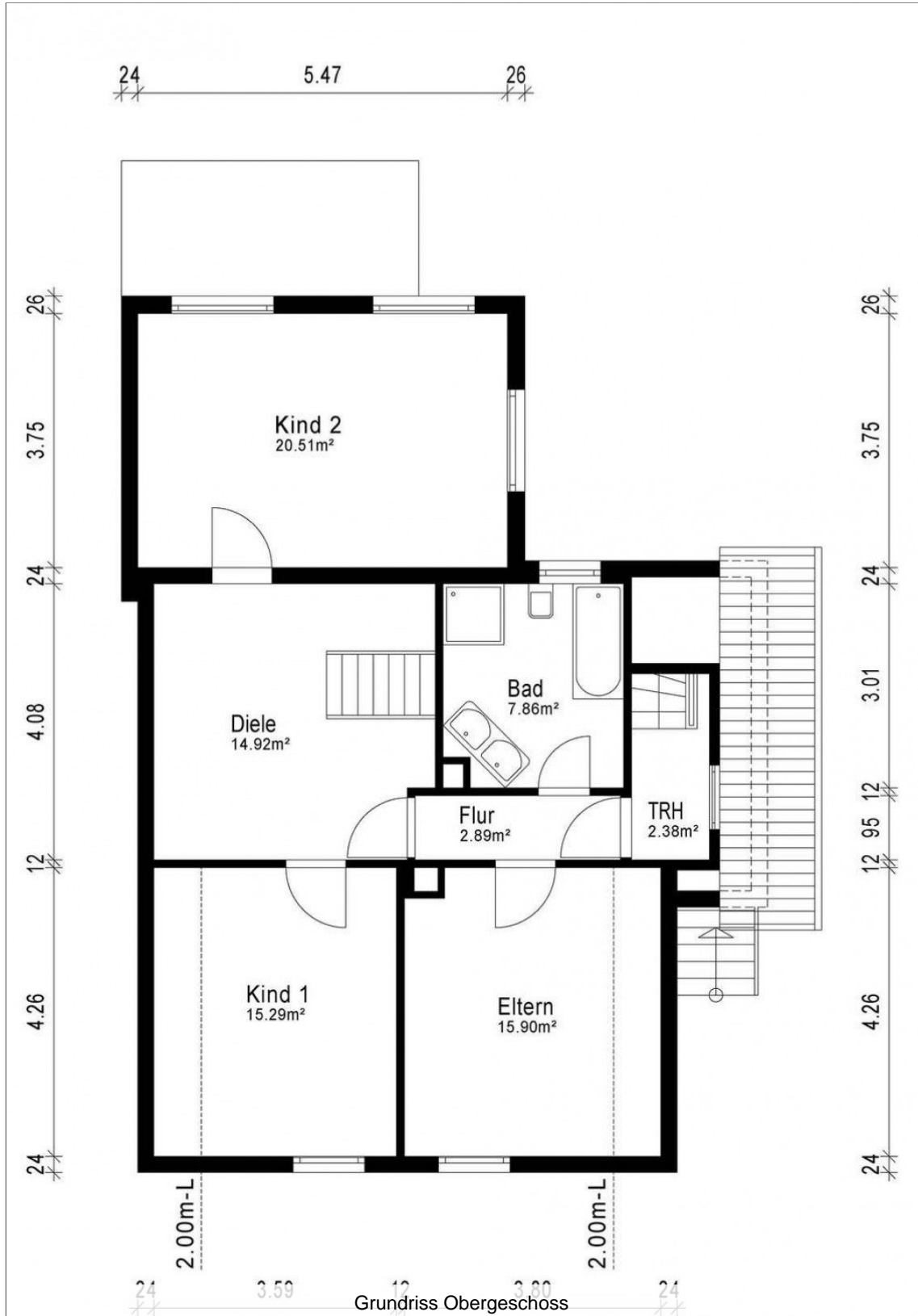
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

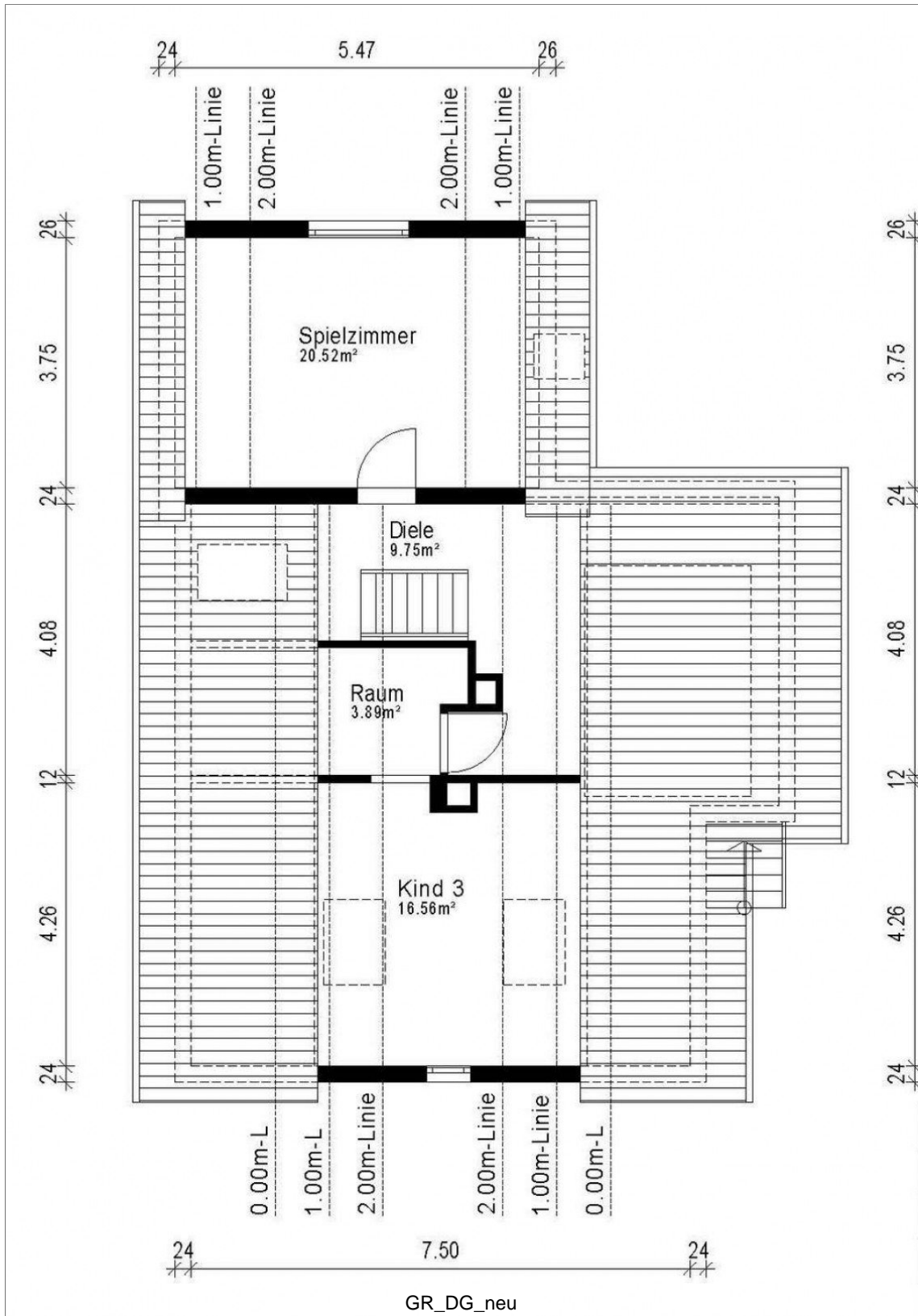
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

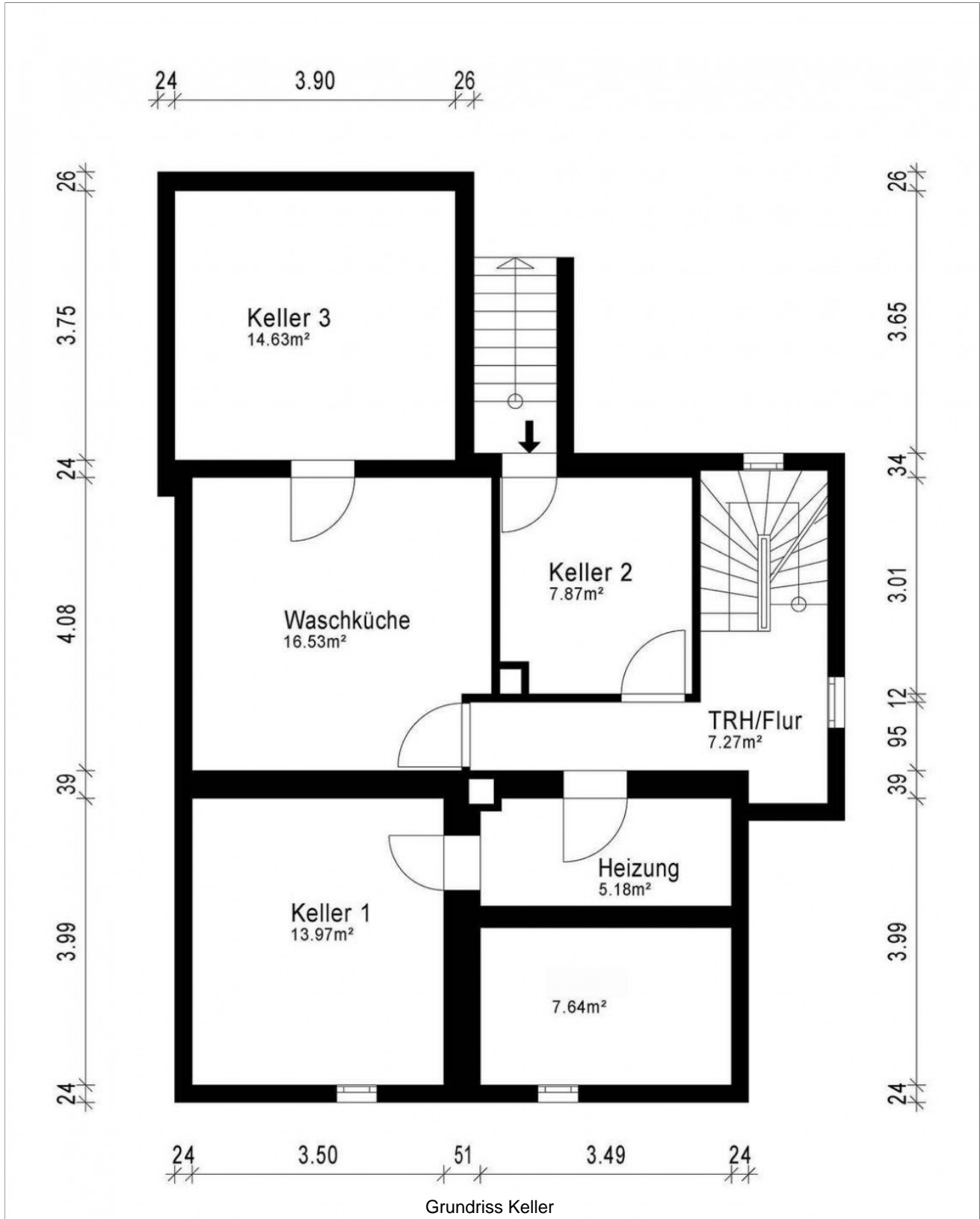
- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Riedstadt
- > 8 Zimmer

- > 190 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: VK240903



Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Riedstadt

> 8 Zimmer

> 190 m² Wohnfläche

> Objektnummer: VK240903



Ansprechpartner:

Herr Martin Guido Altmann

Telefon: 06071 - 391 99 77

E-Mail: g.altmann@terrakon.de

Firmendaten:

terrakon Immobilienberatung

Martin Guido Altmann
Bad Nauheimer Straße 4
64289 Darmstadt

Tel.: +49 (0) 6151-734 75 950

Fax: +49 (0) 6071 - 391 99 79

E-Mail: info@terrakon.de

Internet: www.terrakon.de

Ihre Notizen:
