

## Terrassen-Wohnung mit großem Gartenanteil



## ECKDATEN

Objektart: Terrassenwohnung

Adresse: 64560 Riedstadt

Baujahr: 1938

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 107 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Garage: ja

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis**  
**€ 349.000,-**

> Terrassenwohnung

> Riedstadt

> 3 Zimmer

> 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: VK250105



## Objekteckdaten:

Objektart	Terrassenwohnung
Adresse	64560 Riedstadt
Baujahr	1938
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	107 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	349.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	130,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2015-01-15
Energieausweis gültig bis	15.01.2025
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1938
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	634 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Wintergarten	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.12.2024
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt.



- > Terrassenwohnung
- > Riedstadt
- > 3 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250105



## Objektbeschreibung:

In guter Lage von Wolfskehlen erwartet Sie diese schöne und helle 3-Zimmer-Wohnung mit knapp 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoß eines 2-Familien-Hauses, auf einem Grundstück mit einer Fläche von 634 m<sup>2</sup>. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse, einen Wintergarten und hat einen großen Gartenanteil.

## Ausstattung:

- Wohnung wurde 2015 saniert
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne, Bidet, WC
- Tageslichtbad mit Dusche, WC
- Garage
- Stellplatz
- Wintergarten
- Terrasse
- Gartenanteil

## Lagebeschreibung:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in Riedstadt-Wolfskehlen.

Wolfskehlen ist der nördlichste Stadtteil von Riedstadt im südhessischen Kreis Groß-Gerau und liegt 12 km von Darmstadt entfernt. Nördlich an die Wolfskehlener Gemarkung schließt sich der Groß-Gerauer Stadtteil Dornheim an, östlich die Stadt Griesheim im Kreis Darmstadt-Dieburg, im Süden der Riedstädter Stadtteil Goddelau und westlich Leeheim, ebenfalls ein Stadtteil Riedstadts.

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-Knoblochsaue und der Riedsee bei Leeheim gehören zum Stadtgebiet.

Wolfskehlen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Spielplätze, Kindergärten, Grundschule und eine Musikschule stehen zur Verfügung. Weiterführende Schulen in Riedstadt oder Groß-Gerau sind gut zu erreichen. Über den TSV03 Wolfskehlen e.V. können Sie Sportarten wie Fußball, Tischtennis, Leichtathletik, Gymnastik, Karate, Ski und Volleyball ausüben.

Über den Bahnhof Riedstadt-Wolfskehlen erreichen Sie bequem die umliegenden Städte. Zusätzlich stehen Ihnen noch Straßenbahn und Bus zur Verfügung. Mit dem Bus erreichen Sie z.B. Darmstadt in 36 Minuten.

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 3,57% 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 Garten



# Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Riedstadt
- > 3 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250105



Garten



Wohnen



Wintergarten



Küche



Wohnen



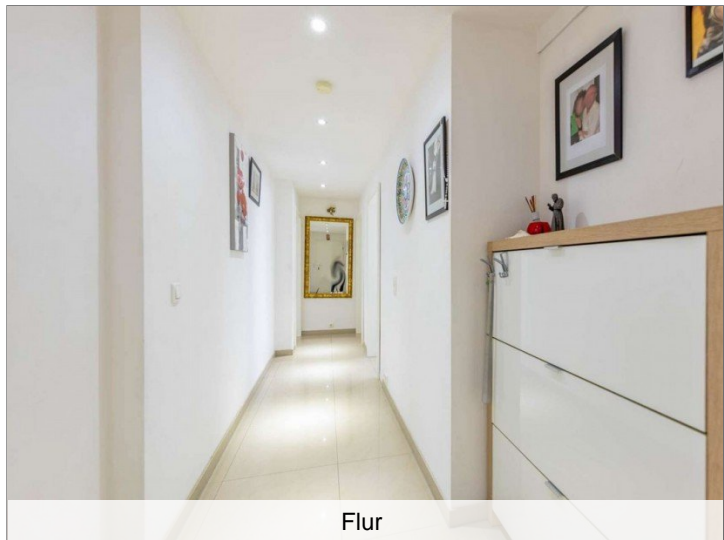
Küche



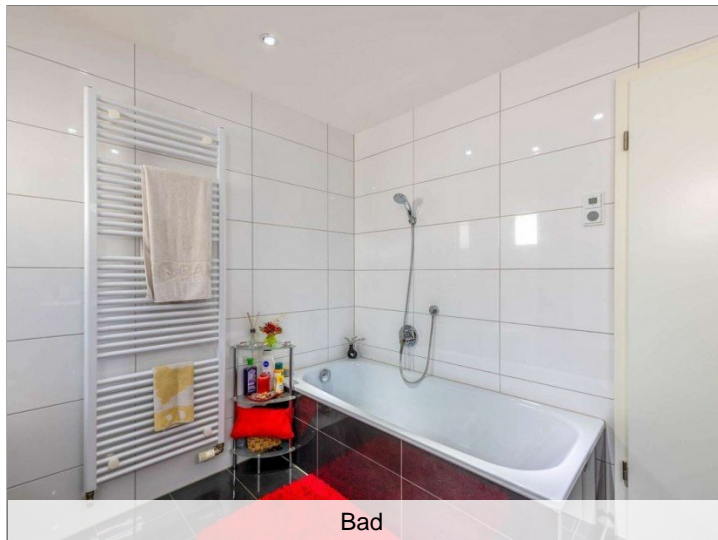
# Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Riedstadt
- > 3 Zimmer

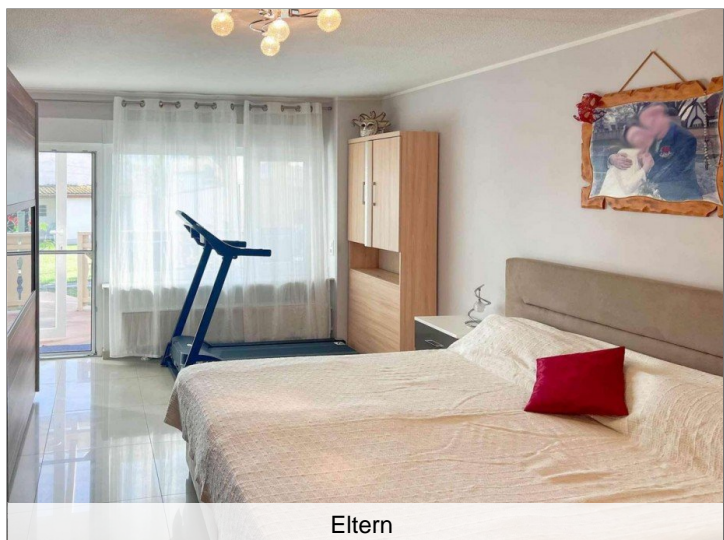
- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250105



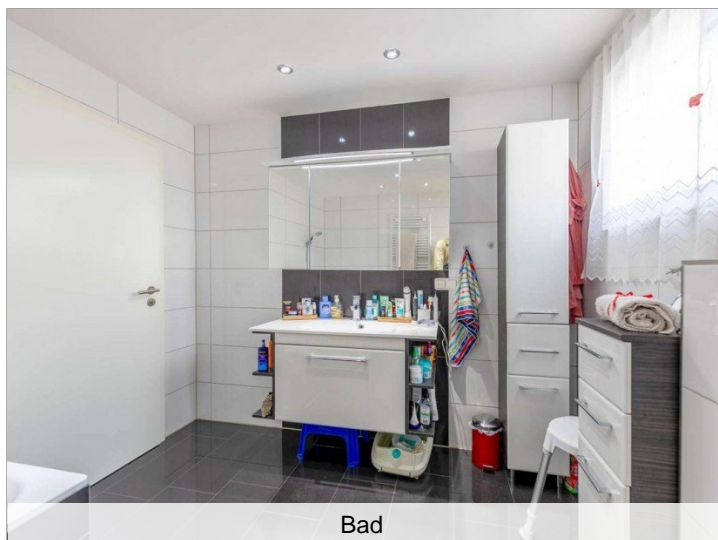
Flur



Bad



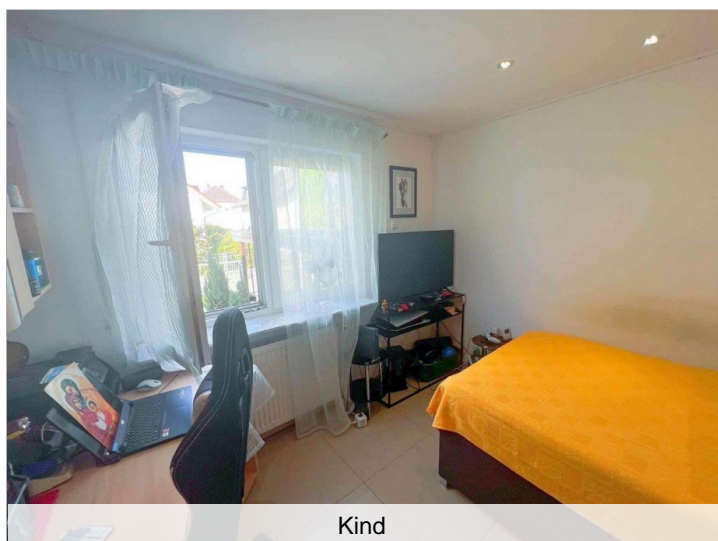
Eltern



Bad



Bad

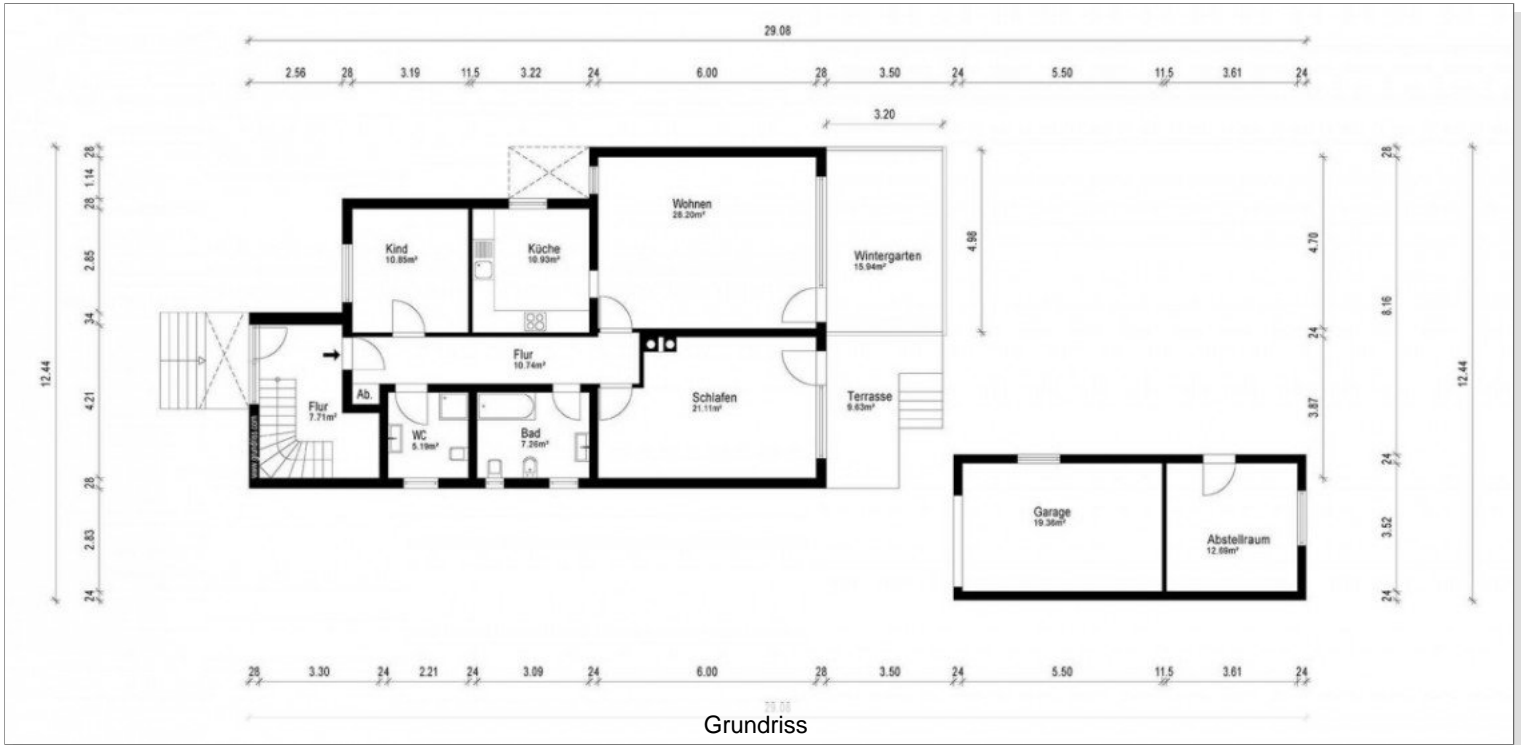


Kind

# Eckdaten

- > Terrassenwohnung
- > Riedstadt
- > 3 Zimmer

- > 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: VK250105



# Eckdaten

> Terrassenwohnung

> Riedstadt

> 3 Zimmer

> 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: VK250105



## Ansprechpartner:

---

**Info Verkauf**

**Telefon:** 06151 - 734 75 950  
**E-Mail:** verkauf@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:

---



---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---