

## Einfamilienhaus in Riedstadt-Leeheim

### Hochwertiges Architektenhaus in Massivbauweise



Objekt-Nr. 30205

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **759.000 €**

Telefon: 06151 26983

64560 Riedstadt-Leeheim  
Hessen

Baujahr	1997	Energieträger	Erdwärme
Grundstücksfläche	503,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	8,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	94,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Anwesen in hochwertiger Massivbauweise, ist ein beeindruckendes Beispiel außergewöhnlicher Architektur.

Das durchdachte Raumkonzept des großzügigen Hauses mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und optimal gestalteter Grundrissplanung ist äußerst ansprechend: "Fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich, Leben unter fast freiem Himmel und die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten harmonisch zu verbinden."

Großzügige Räume mit lichtdurchfluteten, bodentiefen Fenstern, ein helles Atrium, ein gemütlicher Kamin, drei Einbauküchen, drei moderne Bäder, ein separates Gäste-WC, ein Fitnessbereich mit gesundheitsfördernder Sauna sowie mehrere mediterran anmutende Terrassen auf dem 503 m<sup>2</sup> großen, wunderschön begrünten Grundstück schaffen ein Wohnambiente, das den gehobenen Lebensstil zelebriert. Hinzu kommt eine attraktive 2-Zimmer-Einliegerwohnung, ideal für Jugendliche, als Homeoffice, für ein Au-pair oder zur Vermietung. Diese Wohnung ist über einen separaten Außeneingang zugänglich. Optional besteht die Möglichkeit, einen weiteren Bereich als separate Einliegerwohnung zu nutzen, die sowohl über den Innenbereich des Hauses als auch über einen eigenen Eingang von außen zugänglich ist.

Im herrlich gestalteten Außenbereich des unterkellerten Hauses erwarten Sie ein kleiner beheizbarer Außenpool, ein idyllisches Biotop und 3 Pkw-Stellplätze. Es fehlt an nichts!

Die hochwertige Ausstattung spricht für sich: Eine Photovoltaikanlage, eine zentrale Staubsaugeranlage, elektrische Rollläden, ein automatisches Bewässerungssystem (Gardena) für den Garten, getrennte Verbrauchszähler für die Einliegerwohnung, Fußbodenheizung, die über eine Wärmepumpe (Baujahr 2022), betrieben wird, sowie eine Wasserenthärtungsanlage, die für exzellente Wasserqualität sorgt. Zahlreiche weitere technische Raffinessen runden das Angebot ab ☺ hier bleiben keine Wünsche offen!

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dem außergewöhnlichen Wohnwert dieses architektonischen Meisterwerks in der beliebten Lage von Riedstadt-Leeheim überzeugen.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Leeheim:

Evangelische Kindertagesstätte

4 Gruppen, Regel- und Halbtagsplätze, mit Früh- (7.30 Uhr) und Spätdienst (12.30 / 13.30 Uhr) zusätzlich Ganztagsplätze)

Kindertagesstätte "Feerwalu"

2 Gruppen, Halbtagsplätze und erweiterte Halbtagsplätze

Schulkindbetreuung Leeheim

1 Gruppe Schulkindbetreuung

Grundschule in Leeheim

Weiterführende Schulen in Goddelau, Gernsheim und Groß-Gerau

Eine große Anzahl an Vereinen vorhanden.

Ärztliche Versorgung direkt vor Ort (Krankenhaus in Groß-Gerau)

Sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Leeheim zu finden.


Die Firma SCHÄFER & PARTNER Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem/den Eigentümer/n des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus. Durch Kopiervorgänge und Anpassungen an Seitengrößen können Pläne vom Maßstab abweichen.


## Lage

Die Stadt Riedstadt ist ein Zusammenschluss der ursprünglich selbstständigen Gemeinden Goddelau, Crumstadt, Erfelden, Leeheim und Wolfskehlen.

Riedstadt ist mit 7.376 ha (= 73,76 km<sup>2</sup>) Gemarkungsgröße die flächenmäßig größte Gemeinde im Kreis Groß-Gerau.

Die noch erhaltene ländliche Struktur, aber auch die Nähe zu den Großstädten Frankfurt, Darmstadt, Wiesbaden, Mainz und Mannheim und die gute Verkehrsanbindung an diese Städte prägen die hohe Standortqualität.

Dazu trägt auch die unmittelbare Nähe zu Naherholungsgebieten wie Kühkopf  Knoblauchsau, Bergstraße, Odenwald und Taunus bei. Riedstadt ist geprägt durch Fortschritt und Tradition).

Riedstadt ist nah dran 

mit Direktanschluss über die Bundesstraßen B 26 und B 44

mit Bus und S-Bahn nach Frankfurt / Frankfurt Airport

fünf Autobahnzufahrten im Umkreis von 15 km.

Riedstadt ist lebenswert:

Beste Verkehrsanbindung und eine attraktive Naherholungslandschaft in der Gemeinde seit Jahren einen steten Zuwachs  an Bevölkerung, Gewerbe und Arbeitsplätzen.

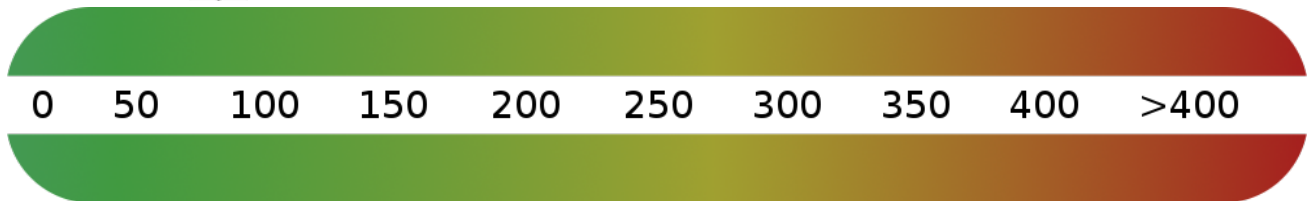
Der Riedsee bei Leeheim ist ein beliebter Badensee und gilt als "Hessens klarster Badensee". Seine Wasserqualität ist hervorragend.

## Courtage

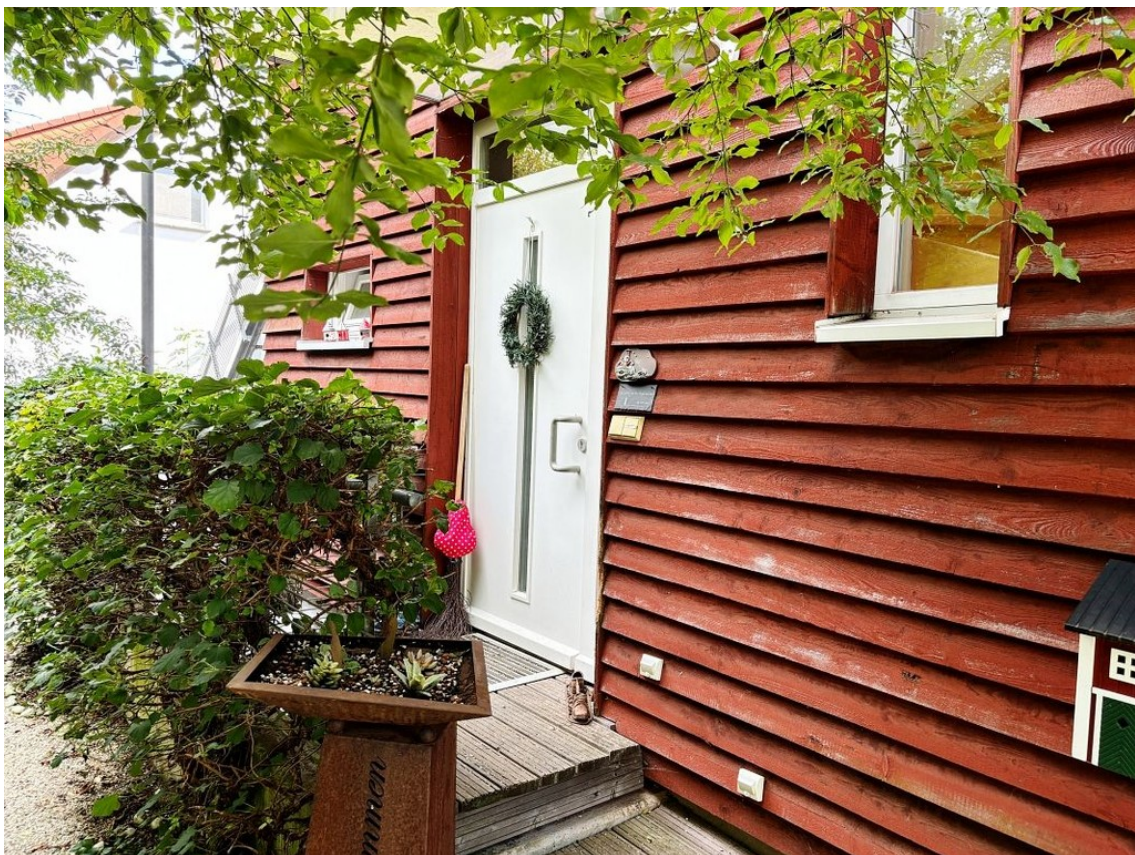
3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	84,10 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Herzlich Willkommen

# Exposé - Galerie



verglaster Eingangsbereich



ansprechende Diele

# Exposé - Galerie



praktische Einbauküche



heller Essbereich

# Exposé - Galerie



beheizbarer Pool



Pool + Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Gartenzugang



liebevoll angelegter Garten



# Exposé - Galerie



idyllisches Biotop



gemütliche Kaminecke

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



gemütliches Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



lichtdurchflutetes Arbeitszimm



modernes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



große Dachterrasse



herrliche Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Entspannung pur



Terrasse - Zugang (mögliche Ei

# Exposé - Galerie



Diele



Wohnen

# Exposé - Galerie



Einbauküche



modernes Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



gesundheitsfördernde Sauna



angenehme Wohnlage



# Exposé - Galerie



Kauf- und Verkaufsberatung  
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße  
64283 Darmstadt  
Telefon 0 6151/2 69 83  
Telefax 0 6151/2 30 65  
Internet: [www.schaeferundpartner.de](http://www.schaeferundpartner.de)  
E-Mail: [info@schaeferundpartner.de](mailto:info@schaeferundpartner.de)



Mitglied im  
Immobilienverband Deutschland e.V.

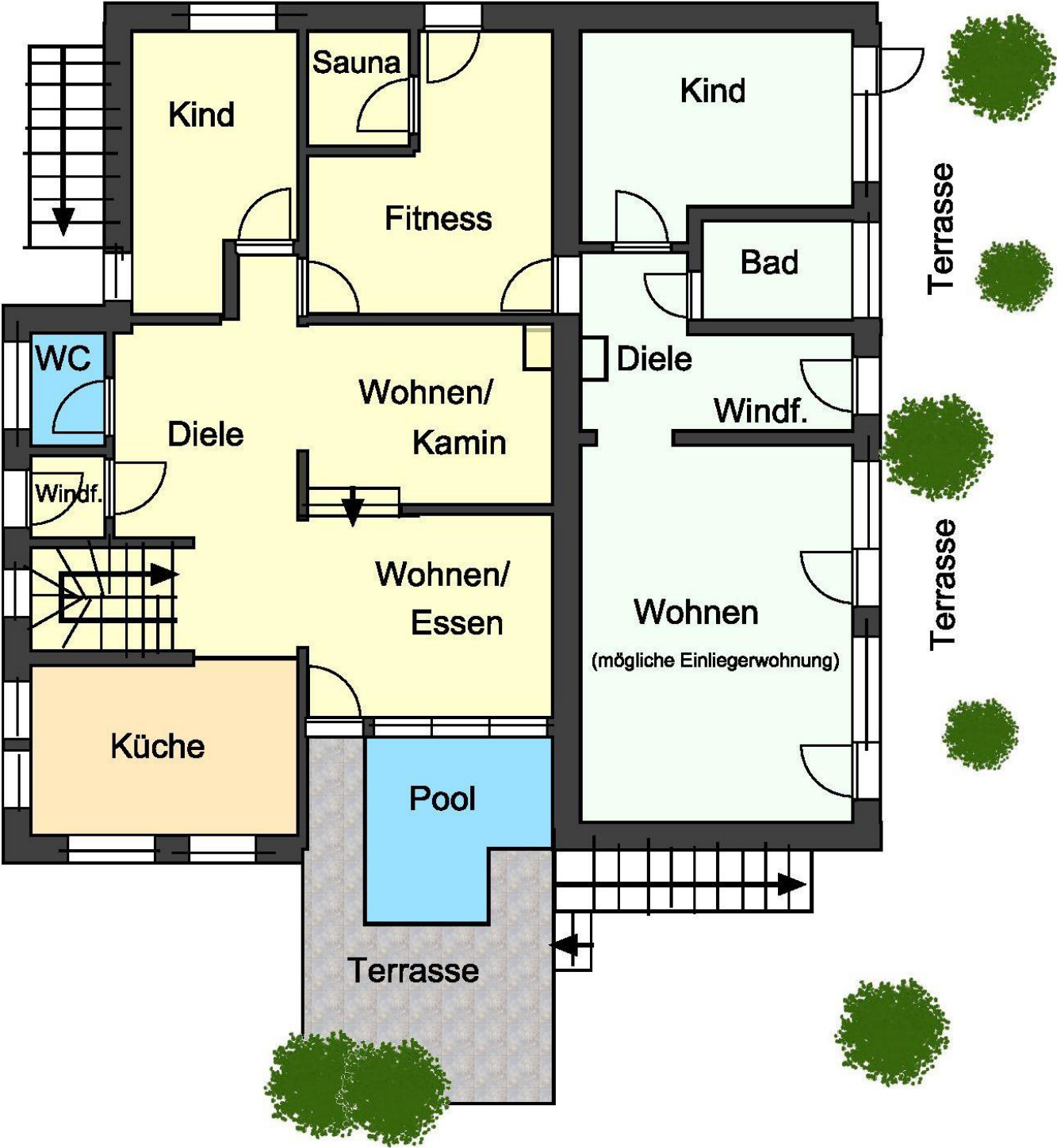


GERNOT LÖWENSTEIN

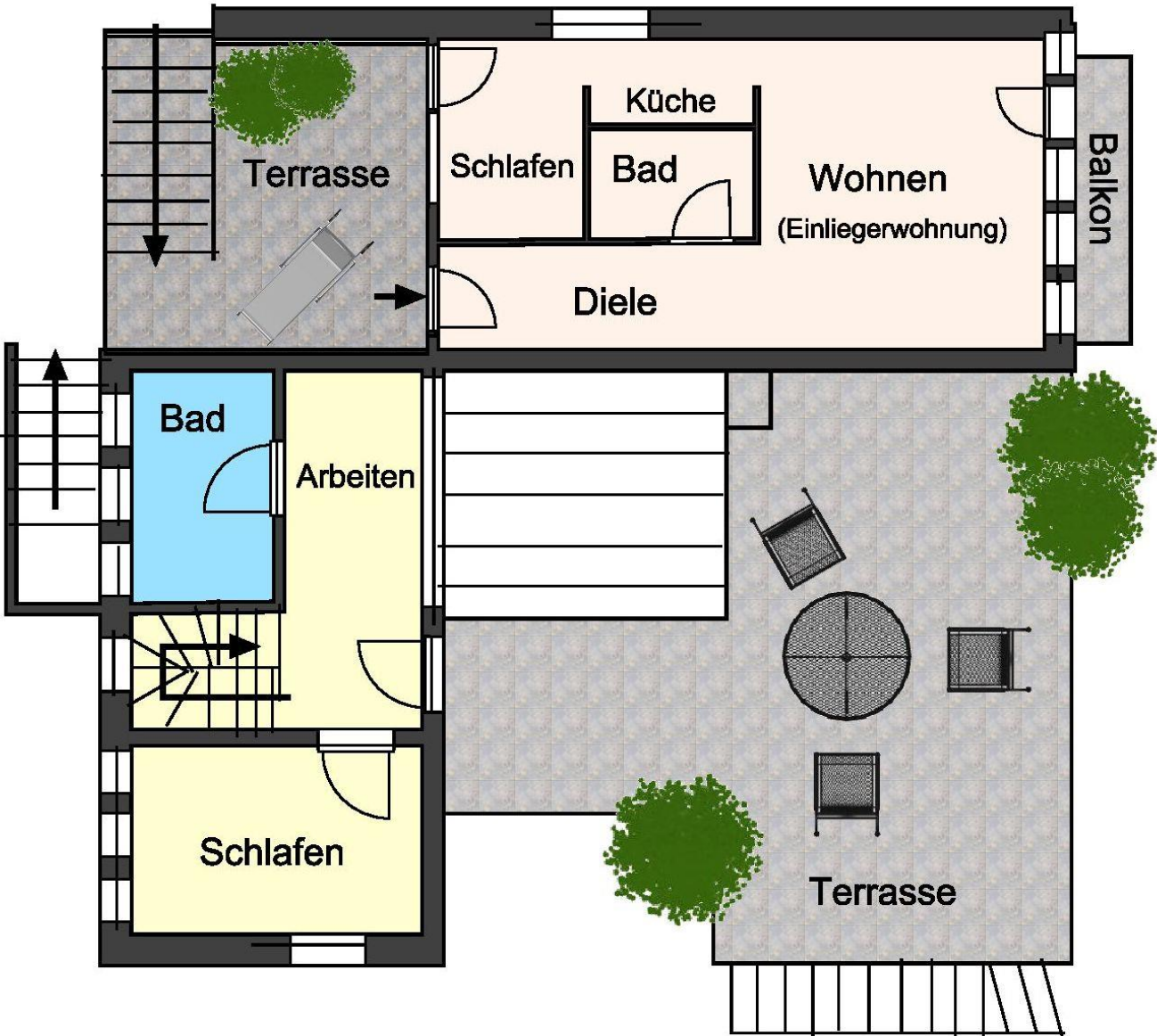
# Exposé - Anhänge

## 1. Grundrisse

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



# UNTERGESCHOSS

