

Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

# Kleines Haus mit großem Grundstück!

Objektnummer: 24133779



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133779
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	395.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



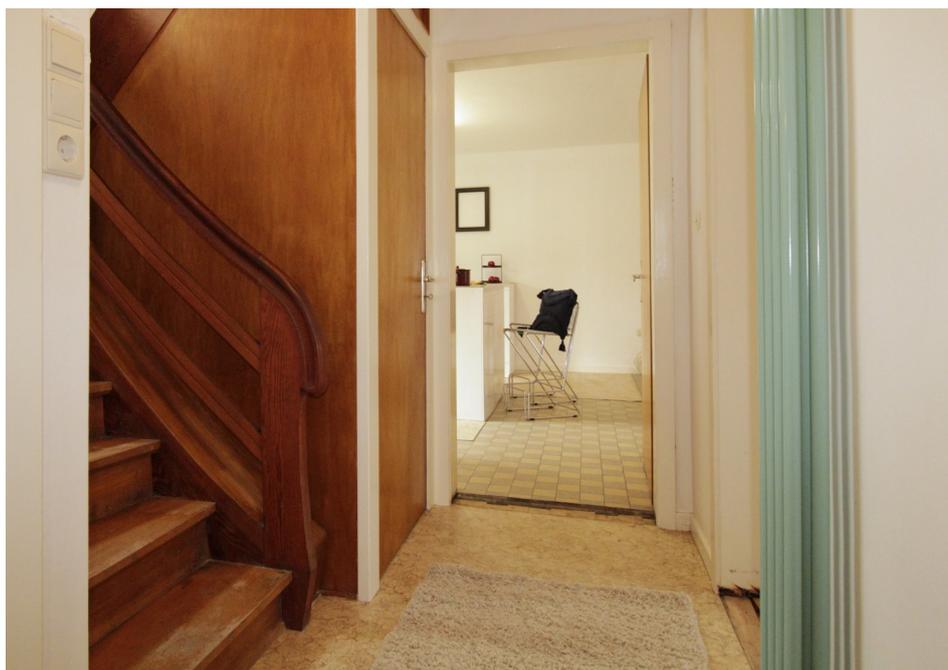
Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Ein erster Eindruck

Mitten im alten Stadtkern von Hähnlein liegt dieses charmante kleine Einfamilienhaus mit großem Garten und einer fast neuen übergroßen Doppelgarage. Das Haus wurde 1959 erbaut und befindet sich zum jetzigen Zeitpunkt im Zustand der Renovierung und Modernisierung. Der Eingangsbereich wurde neu angebaut und muss noch fertiggestellt werden. Das Badezimmer im Erdgeschoss wartet ebenfalls auf die Fertigstellung. Wohn- und Esszimmer sind einzugsbereit. Von hier gelangen Sie auf die große Terrasse und in den Garten. Das Erdgeschoss lässt Raum für das individuelle Wohnen. So kann die Küche auch in den großen Abstellraum mit Fenster und etwas niedrigerer Deckenhöhe verlegt werden und das jetzige Wohnzimmer als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden. Eine Holzterasse führt in das Dachgeschoss mit einem Zimmer und einem weiteren Badezimmer. Alle Wohnräume haben alte, charmante Holzdielen die aufgearbeitet werden können. Der Keller ist saniert. Im Schuppen befindet sich die Gas-Heizung BJ 1996. Eine massive, neue Doppelgarage, BJ 2004, die auch für große Autos passt, ist mit Elektro-Antrieb ausgestattet. Der Garten ist ein Naturrefugium und für alle Aktivitäten offen. Für Singles oder Paare, die handwerklich begabt sind, ist dieses Haus bestens geeignet. Bei einem Abriss des Altbestandes kann das Grundstück neu und wesentlich größer bebaut werden.

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Ausstattung und Details

Neuer Hauseingang \*

Teilsanier \*

Renoviert \*

Doppelgarage mit viel Platz \*

Großer Garten mit Potential \*

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Alles zum Standort

Hähnlein ist einer der drei Ortsteile der Gemeinde Alsbach - Hähnlein. Mit Blick auf die nahegelegene Bergstraße, sitzt dieser Ort zwischen den großen Städten Frankfurt, Mannheim und Heidelberg ideal. Sie erreichen die Autobahnen A5 & A67 innerhalb weniger Minuten. Ein breites Einkaufsangebot an Supermärkten finden Sie in Alsbach "In der Pfarrtanne" vor. Beliebte Ausflugsziele wie die Burg. Frankenstein und die Schlösser Alsbach und Auerbach, laden zu herrlichen Spaziergängen in der Natur ein. Mehrere Denkmalsgeschützte Fachwerkhäuser verschönern das Ortsbild Hähnlein. und Heidelberg in ca. 20-30 Minuten mit dem Pkw. Der Ort Alsbach gehört zum Regierungsbezirk Darmstadt-Dieburg und liegt nördlich der hessischen Bergstraße. Das Alsbacher Schloss stammt aus dem 12. Jahrhundert und ist ein beliebtes Ausflugsziel bei Besuchern, von hier aus lassen sich wunderschöne Spaziergänge und ausgedehnte Wanderungen unternehmen. Im Ortskern von Alsbach gibt es eine gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten erreichbar. Ab hier gibt es auch eine Straßenbahn-Verbindung in Richtung Seeheim-Jugenheim und nach Darmstadt.

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 395.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24133779 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16 Bensheim  
E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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