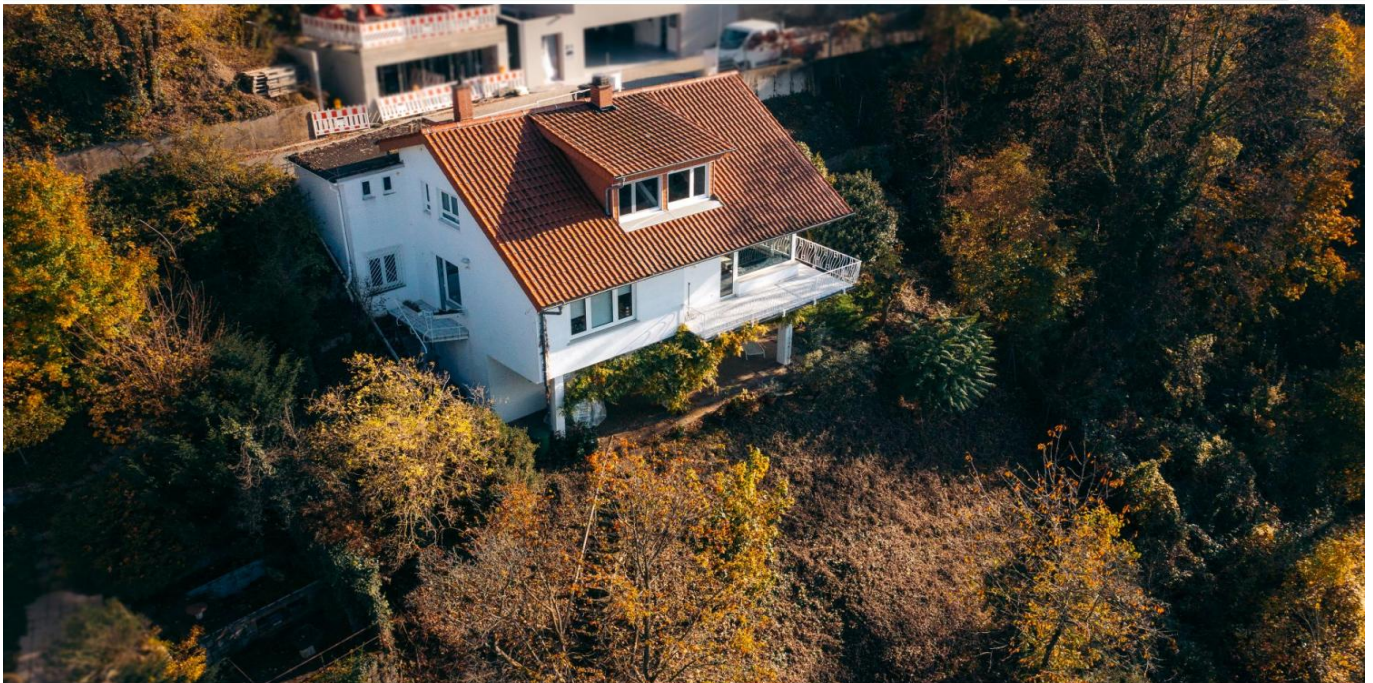


Alsbach-Hähnlein

# Klassisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Hanglage von Alsbach!

Objektnummer: 24133765



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

KAUFPREIS: 990.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.098 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

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

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133765	Kaufpreis	990.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	1991
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1959	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	180.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus besticht durch die wunderschöne Hanglage unterhalb des Alsbacher Schlosses mit sehr schöner Blicklage. Insgesamt verfügt die Immobilie über drei Wohnetagen. Der Eingangsbereich führt direkt zur Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Bad, die sich im Obergeschoss befindet. Über das helle Treppenhaus gelangt man zum Hauptwohnbereich im Erdgeschoss. Hier wurden der Wohn- und Essbereich, ein Arbeitszimmer, die Küche mit angrenzendem Frühstücksbalkon, ein Gäste WC, eine Garderobe, ein Hauswirtschaftsraum und ein zusätzlicher Kellerraum untergebracht. Das besondere Highlight ist die Terrasse, die sich an den Wohn- und Essbereich anschließt. Von hier aus liegt Ihnen die Bergstraße zu Füßen. Der Ausblick sucht seines Gleichen. Im Untergeschoss liegt das Hauptschlafzimmer, ein Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein Bad und ein separates WC. Selbstverständlich haben Sie auch von hier aus einen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse und zum Hanggrundstück. Das Haus wurde im Jahr 1991 von den jetzigen Eigentümern kernsaniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine Garage und ein Stellplatz vorm Haus runden dieses Angebot ab.

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Ausstattung und Details

Garagenplatz und ein Außenstellplatz\*

Parkettboden im Wohnbereich\*

Einbauküche aus dem Jahr 2019\*

Einliegerwohnung\*

tolle Aussicht\*

Hanggrundstück\*

Erweiterbares Baufenster\*

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Alles zum Standort

Der Ort Alsbach gehört zum Regierungsbezirk Darmstadt-Dieburg und liegt nördlich an 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. Die sehr gute Lage an der Autobahn sorgt dafür, dass die Metropolstädte Darmstadt und Frankfurt in guter Erreichbarkeit liegen.

Objektnummer: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 180.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24133765 - 64665 Alsbach-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)