

Alsbach-Hähnlein

# Gepflegtes Familienhaus mit großer Einliegerwohnung und schönem Grundstück!

Objektnummer: 24133785



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

**KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 258 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 453 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24133785 - 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: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133785
Wohnfläche	ca. 258 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	680.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	76.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.10.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus mit großer Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1998 befindet sich in guter und zentraler Lage von Alsbach- Hähnlein. Das Haupthaus besticht durch großzügige Zimmer und einen zeitlosen Grundriss. Der Eingangsbereich führt in den offenen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche und separater Speisekammer. Bodentiefe Fensterelemente sorgen für einen schönen Blick in den Garten, der über eine Treppe vom Erdgeschoss erreichbar ist. Ein Kachelofen lädt zu gemütlichen Abenden mit Freunden ein. Das Obergeschoss besticht ebenfalls durch eine gute Raumaufteilung, es stehen Ihnen hier drei Schlafzimmer, die variabel nutzbar sind, zur Verfügung. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang auf den Balkon. Von hier aus haben Sie einen tollen Blick auf das Grundstück, das sehr schön eingewachsen ist. Das Hauptbadezimmer wurde mit einer Eckbadewanne, einer großen Dusche sowie einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Der Spitzboden ist ebenfalls ausgebaut und eignet sich bestens für ein Büro oder als Gästebereich. Unter dem Dach wurde auch die Heizungsanlage integriert. Die Einliegerwohnung kann sowohl von Außen über einen separaten Eingang als auch vom innenliegenden Treppenhaus erreicht werden. Hier stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung. Der Wohn- und Essbereich sowie die Küche bestechen durch ein offenes Raumkonzept mit Zugang zur eigenen Terrasse. Zwei Schlafzimmer, ein Bad und ein Gäste- WC runden die Einheit, die sich bestens zur Vermietung oder für ein autarkes Familienmitglied eignet. Eine Garage und ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Ausstattung und Details

Offener Wohn- Ess- und Küchenbereich\*  
Klimaanlage im Wohnbereich\*  
Separate Einliegerwohnung\*  
Moderne Fliesenbeläge\*  
Echtholzparkett in den Schlafzimmern\*  
Ausgebauter Spitzboden\*  
Hübscher Innenhof\*  
Garage und Außenstellplatz\*  
Toilettenspülung über Zisterne\*  
Gartenbewässerung über eigenen Brunnen\*

Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Alles zum Standort

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. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort und in wenigen Minuten erreichbar. Ab Alsbach gibt es auch eine Straßenbahn-Verbindung in Richtung Seeheim-Jugenheim und nach Darmstadt. Hähnlein ist einer der drei Ortsteile der Gemeinde Alsbach. 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 24 Stunden geöffneter Teo-Laden sowie ein neues Ärztehaus befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein breites Einkaufsangebot an Supermärkten finden Sie in Alsbach "In der Pfarrtanne" vor. Frankenstein und die Schlösser Alsbach und Auerbach, laden zu herrlichen Spaziergängen in der Natur ein. Mehrere Denkmalgeschützte Fachwerkhäuser verschönern das Ortsbild Hähnlein.

Objektnummer: 24133785 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 76.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24133785 - 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)