

Alsbach-Hähnlein

# Individuelles Architektenhaus mit Charme und Traumgrundstück!

Objektnummer: 24133784



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

**KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.102 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24133784 - 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: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick

Objektnummer	24133784
Wohnfläche	ca. 217 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

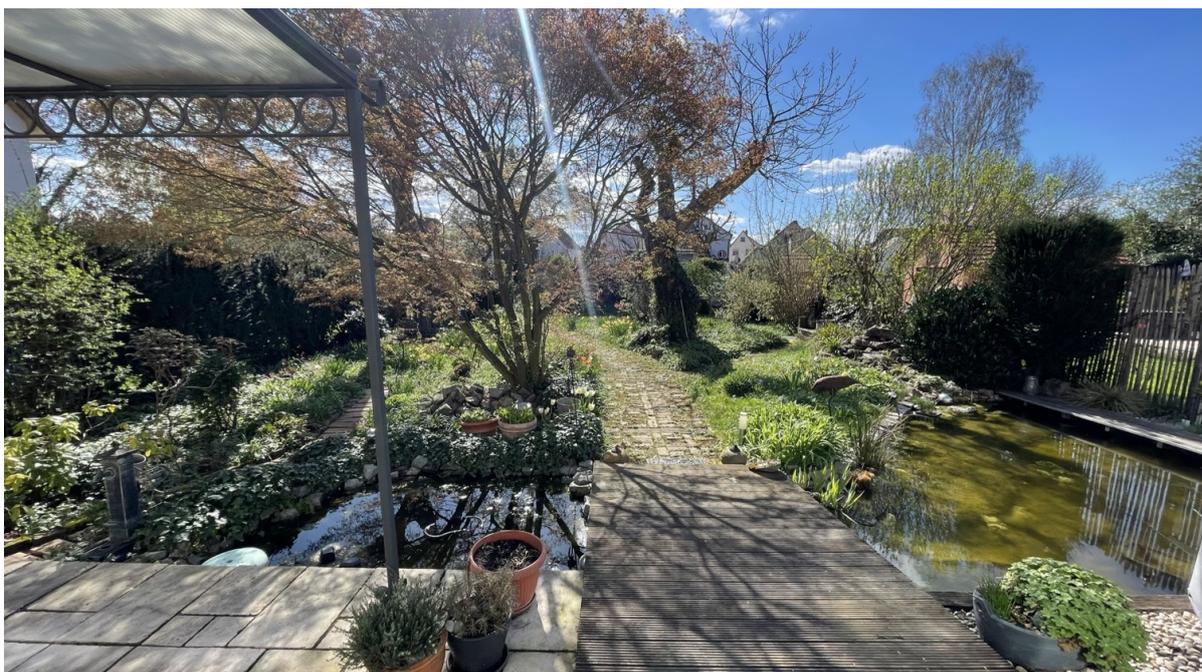
Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Ein erster Eindruck

Im Herzen des ruhig gelegenen Ortsteiles Alsbach erwartet Sie dieses Architektenhaus in besonders großzügiger und offener Bauweise. Insgesamt besticht das Grundstück mit einer Größe von ca. 1.102 m<sup>2</sup> durch viele gemütliche Sitzgelegenheiten. Genießen Sie entweder die Entspannung am Gartenteich oder auf der Terrasse, die direkt an den Küchen- und Essbereich anschließt. Der zweite Teil des Grundstückes wurde als Nutzgarten angelegt, hier schlägt jedes Gärtnerherz höher. Die ca. um 1900 erbaute Scheune wurde im Jahr 1985 zum zeitlosen Wohnhaus umgebaut. Das besondere Highlight ist der traumhafte Eingangsbereich mit deckenhohen Fensterfronten. Der großzügige Ess- und Küchenbereich mit Sichtgebälk öffnet bereits beim ersten Betreten den Blick in den stilvollen Garten und wartet mit einer besonderen Atmosphäre auf. Die moderne Wendeltreppe ins Obergeschoss fügt sich perfekt ins Gesamtkonzept ein und ist das Herzstück des Erdgeschosses. Durch die großzügige und offene Planung besticht auch das Obergeschoss durch viel Helligkeit und Weite. Der Wohnbereich mit Kaminzimmer und ausgebautem Spitzboden wird durch die Splitlevelbauweise zu einer perfekten Kombination zum Wohnen und Arbeiten. Insgesamt verfügt das Obergeschoss über drei Zimmer zum Schlafen und Arbeiten. Das Hauptschlafzimmer besticht durch ein Bad en Suite und eine Sauna. Die Sauna kann selbstverständlich ausgebaut werden und schafft somit weiteren Platz als zusätzliches kleines Zimmer oder als Ankleide. Das entzückende Zimmer mit Dachschräge kann als Arbeitsplatz genutzt werden. Ein weiterer Raum, angrenzend ans Kaminzimmer, ist ideal als Gäste-, Arbeits-, oder Kinderbereich geeignet. Das offene Dachstudio kann ohne großen Aufwand geschlossen werden und somit als vollwertiges und lichtdurchflutetes 4. Zimmer genutzt werden. Die ca. 38 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung ist sowohl separat von Außen, als auch vom Haupthaus zu erreichen. Mit einem Zimmer, Bad und Küche eignet sie sich hervorragend als Büro- und Gästebereich oder für ein autarkes Familienmitglied. Eine Garage, die direkt ins Haus führt, sowie zwei Außenstellplätze machen dieses Kleinod perfekt.

Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Ausstattung und Details

Fußbodenheizung\*  
offener Kamin\*  
Sauna\*  
Gäste- WC\*  
separate Einliegerwohnung\*  
offenes Wohngefühl\*  
Giebelzimmer mit Leiterzugang\*  
Gartenteich\*  
Gartenhaus\*  
Garage\*  
ca. 50 m<sup>2</sup> großer Kriechspeicher\*  
Zusätzlicher Lehmkeller\*

Objektnummer: 24133784 - 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, liegt dieser Ort zwischen den 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 Hähnleins.

Objektnummer: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24133784 - 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)