

Alsbach-Hähnlein

# Die perfekte Symbiose aus Gemütlichkeit und individuellem Wohnen!

Property ID: 24133784



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

**PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 217 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.102 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## At a glance

Property ID	24133784	Purchase Price	649.000 EUR
Living Space	ca. 217 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 49 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.03.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property





Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## A first impression

Im Herzen des ruhig gelegenen Ortsteiles Alsbach- Hähnlein liegt das charmante und individuell geplante Traumhaus, das seinen neuen Eigentümer sucht. In zweiter Baureihe genießen Sie hier eine absolut ruhige Lage mit einem Garten, der wunderschön angelegt wurde und über mehrere Bereiche verfügt. 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 Familienhaus 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. Drei Zimmer, die sich bestens als Schlafbereiche eignen ergänzen diese Etage. Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Sauna sowie ein Bad en Suite mit Wanne und Dusche. Große Dachflächenfenster sorgen für ein unheimlich tolles Wohngefühl. 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 für Ihre Familie perfekt. Wenn Sie den besonderen Stil aus Alt und Neu lieben, wird das Haus Ihr Herz höher schlagen lassen.

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Details of amenities

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\*

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## All about the location

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.

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Other information

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.

Property ID: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)