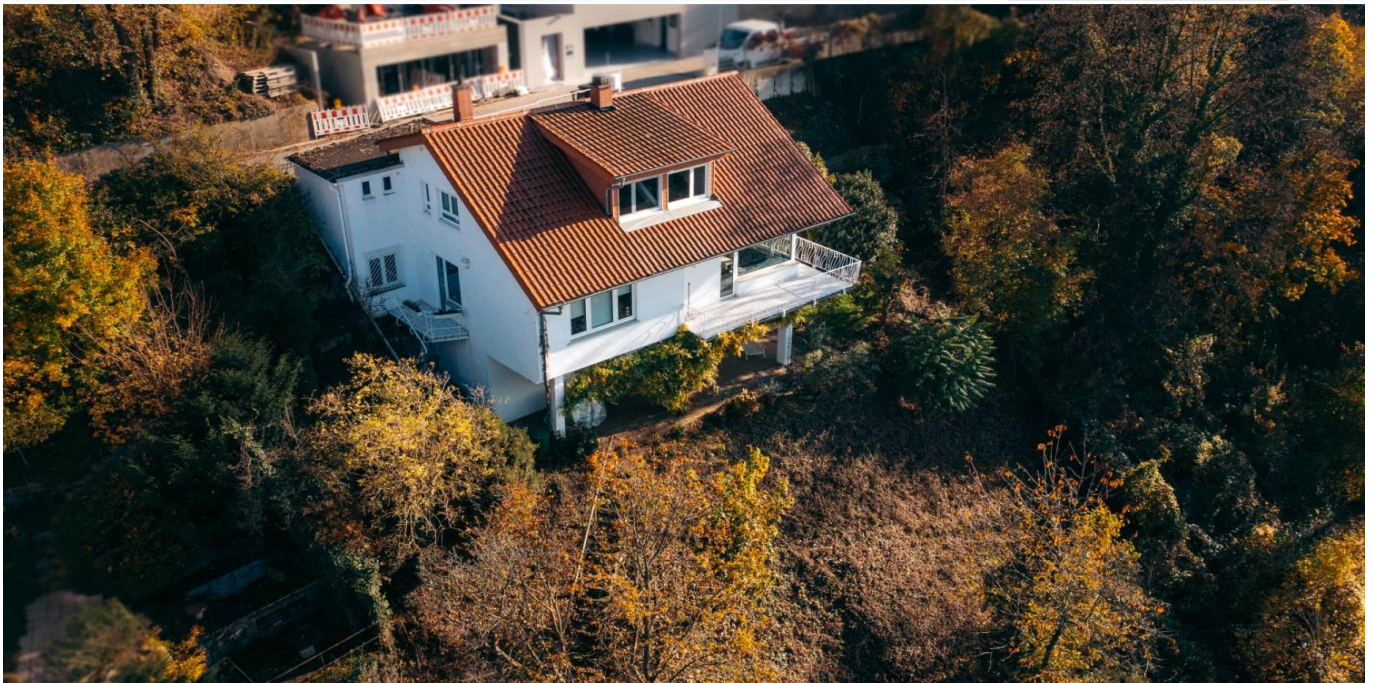


Alsbach-Hähnlein

# Klassisches Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in bester Hanglage von Alsbach!

CODICE OGGETTO: 24133765



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

PREZZO D'ACQUISTO: 990.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 184 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.098 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24133765
Superficie netta	ca. 184 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	990.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1991
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 23 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	180.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.04.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Dettagli dei servizi

Garagenplatz und ein Außenstellplatz\*

Parkettboden im Wohnbereich\*

Einbauküche aus dem Jahr 2019\*

Einliegerwohnung\*

tolle Aussicht\*

Hanggrundstück\*

Erweiterbares Baufenster\*

**CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24133765 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)