

Alsbach-Hähnlein

Die perfekte Symbiose aus Gemütlichkeit und individuellem Wohnen!

CODICE OGGETTO: 24133784



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.102 m²

CODICE OGGETTO: 24133784 - 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: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24133784
Superficie netta	ca. 217 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 49 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	126.80 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Dettagli dei servizi

Fußbodenheizung*
offener Kamin*
Sauna*
Gäste- WC*
separate Einliegerwohnung*
offenes Wohngefühl*
Giebelzimmer mit Leiterzugang*
Gartenteich*
Gartenhaus*
Garage*
ca. 50 m² großer Kriechspeicher*
Zusätzlicher Lehmkeller*

CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24133784 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.80 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24133784 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com