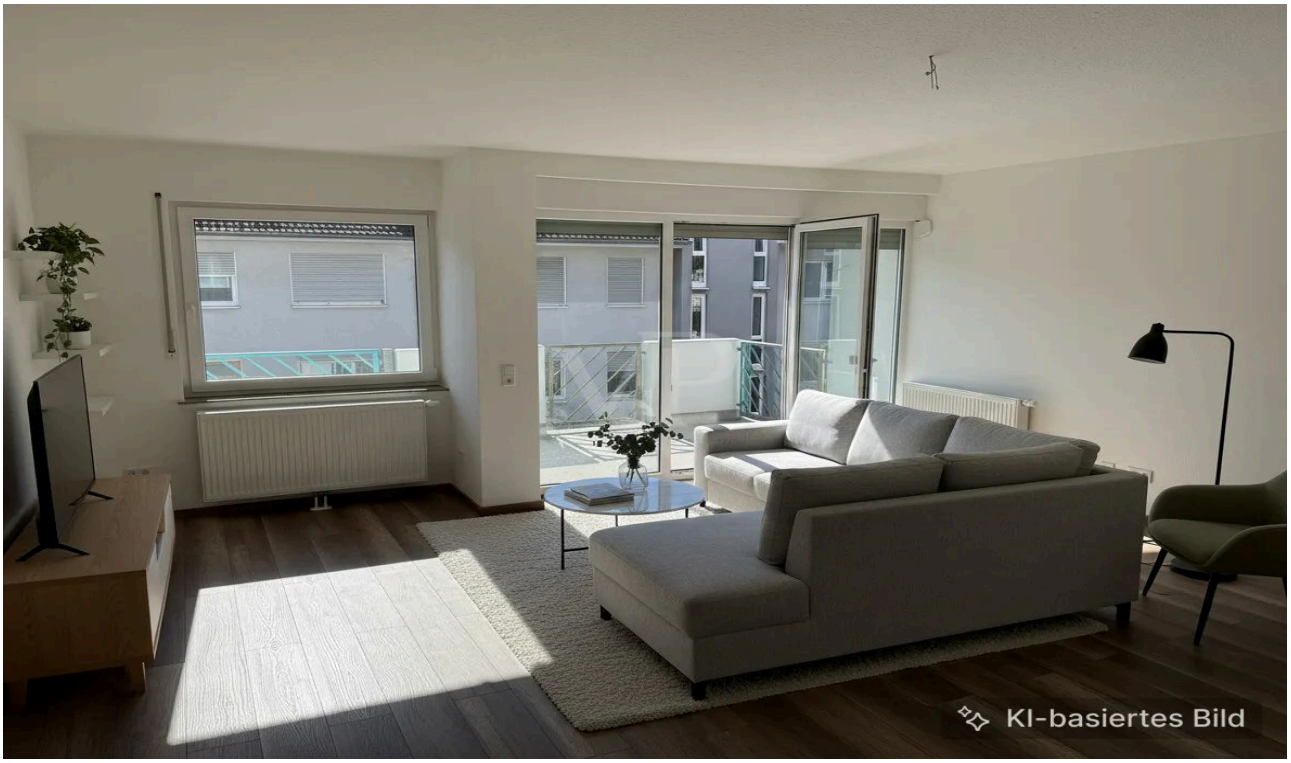
Alsbach-Hähnlein

Helle 2-Zimmer- Wohnung mit Balkon und Tiefgarage, Erstbezug nach Komplettsanierung

Objektnummer: 26005070



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26005070 - 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: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Auf einen Blick

Objektnummer	26005070	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m²
Baujahr	1992	Ausstattung	Balkon
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.01.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	122.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie



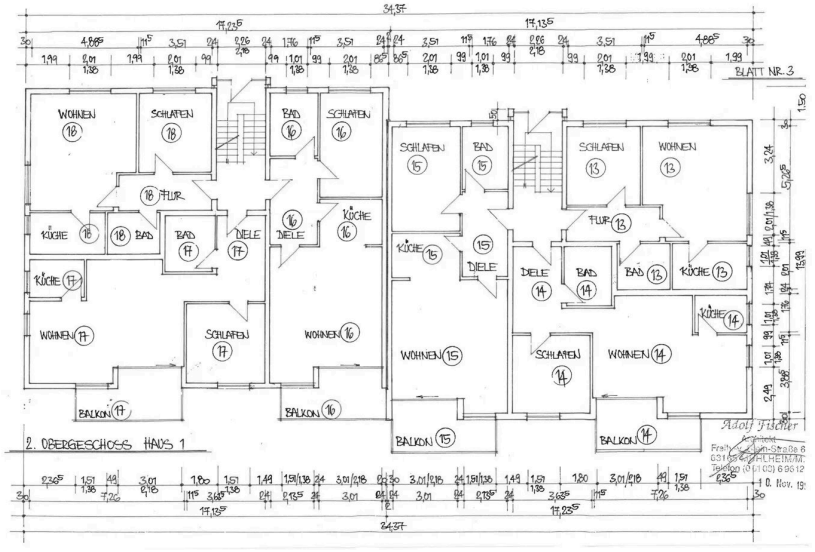


Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie



Wohnung 15



Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss befindet sich nach umfassender Komplettsanierung im Erstbezug und präsentiert sich bezugsfertig, ohne dass Käufer zunächst eigene Renovierungs- oder Modernisierungsinvestitionen vornehmen müssen. Auf ca. 67 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne, zeitgemäße Gestaltung.

Der großzügige und offen gestaltete Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnbereich um einen angenehmen Platz im Freien ergänzt – ideal zum Entspannen, für einen Kaffee am Morgen oder zum Ausklingenlassen des Tages.

Das separate Schlafzimmer bietet einen klar abgetrennten Rückzugsort und schafft eine angenehme Privatsphäre. Die gelungene Raumaufteilung macht die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare interessant.

Das modern gestaltete Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und funktional auf die Anforderungen des modernen Alltags abgestimmt. Eine vorhandene Video-/Sprechanlage sorgt zudem für zusätzlichen Komfort und ein erhöhtes Sicherheitsgefühl.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab. Ihr Fahrzeug ist hier wettergeschützt und komfortabel untergebracht, während die tägliche Parkplatzsuche entfällt. Zusätzlich steht ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 8 m² zur Verfügung und bietet praktischen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und eignet sich aufgrund des Erstbezugs nach der Komplettsanierung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Die Kombination aus umfassender Sanierung, moderner Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und attraktiven Extras wie Balkon, Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil macht diese Wohnung zu einem vielseitig nutzbaren Immobilienangebot.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser ansprechenden Wohnung.

Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Ausstattung und Details

* Gute Lage in Alsbach-Hähnlein
* Gelungene Raumaufteilung
* Großzügiger Wohn-/Essbereich
* Balkon
* Sofort verfügbar
* Video-/Sprechanlage
* Tiefgaragen- Stellplatz
* Einkaufsmöglichkeiten aller Art fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Alles zum Standort

Alsbach-Hähnlein liegt an der Hessischen Bergstraße, rund 15 km südlich von Darmstadt, und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, naturnahen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Gemeinde bietet eine angenehme Wohnatmosphäre und eine gewachsene Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die ländliche Idylle mit urbaner Erreichbarkeit verbinden möchten.

Die Nahversorgung ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA, Lidl und Aldi Süd sind bequem erreichbar. Der EDEKA-Markt im Gewerbegebiet „In der Pfarrtanne“ bietet eine zusätzliche Möglichkeit für den täglichen Einkauf. Auch Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung.

Für Familien bietet Alsbach-Hähnlein eine gute Auswahl an Kindertagesstätten und Bildungseinrichtungen. Zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze sowie die umliegenden Grün- und Erholungsflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit, Bewegung und Erholung. Das nahegelegene Amphitheater ergänzt das Angebot um kulturelle Veranstaltungen und gemeinschaftliche Erlebnisse.

Auch die Verkehrsanbindung ist besonders hervorzuheben. Die Haltestellen für Bahn und Straßenbahn sind fußläufig erreichbar. Vom Bahnhof Hähnlein-Alsbach bestehen Verbindungen in Richtung Bensheim/Heidelberg sowie Darmstadt/Frankfurt. Darüber hinaus ist die Darmstädter Innenstadt mit der Straßenbahn in etwa 30 Minuten erreichbar. Für den Individualverkehr sind die Autobahnanschlüsse A5 und A67 über die B3 schnell und unkompliziert zu erreichen.

Damit bietet Alsbach-Hähnlein eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Wirtschaftszentren. Die Lage eignet sich sowohl für Familien als auch für Berufspendler und bietet eine hohe Lebensqualität in einer gut angebundenen Gemeinde an der Hessischen Bergstraße.

Objektnummer: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Sonstige Angaben

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.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: 26005070 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Torsten Böttcher

Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt
Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0
E-Mail: darmstadt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com