Alsbach-Hähnlein

Erstbezug, sanierte DG-ETW mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26005071



KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26005071 - 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: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Auf einen Blick

Objektnummer	26005071
Wohnfläche	ca. 46 m²
Etage	3
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	129.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²

Objektnummer: 26005071 - 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: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie

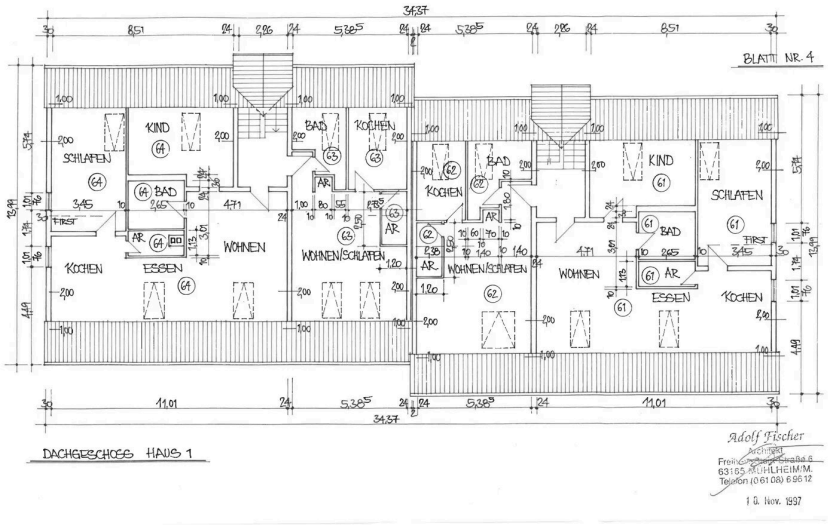




Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Die Immobilie

Wohnung 62



Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Ein erster Eindruck

Diese Dachgeschosswohnung im Erstbezug nach kompletter Sanierung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 46 m² und bietet ideale Voraussetzungen für individuelles und komfortables Wohnen. Das Objekt befindet sich im obersten Stockwerk und überzeugt durch seine angenehme und zurückhaltende Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt über ein großes Zimmer, welches flexibel gestaltet werden kann und sowohl als Wohn- und Schlafraum dienen kann. Die Raumaufteilung entspricht damit dem offenen und modernen Wohnkonzept. Ein separates Badezimmer mit Tageslicht ergänzt das Raumangebot und sorgt für eine freundliche, helle Atmosphäre. Das Tageslichtbad ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz sowie gute Belüftungs- und Lichtverhältnisse durch ein Fenster.

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 Wohnung ist sofort verfügbar, was eine zeitnahe Nutzung möglich macht. Die gepflegten Ausstattungsdetails umfassen unter anderem eine moderne Video-/Sprechanlage, die ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort gewährleistet. Weiterhin sorgt ein zugeordneter Tiefgaragen-Stellplatz für eine komfortable und sichere Parkmöglichkeit. Besonders in urbanen Lagen ist ein eigener Stellplatz ein relevanter Vorteil, der den Alltag deutlich erleichtert.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Menschen, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld und eine ruhige Atmosphäre legen.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten und lokalen Dienstleistern ist in der Regel gut, sodass alltägliche Erledigungen unkompliziert möglich sind. Die Kombination aus attraktiver Wohnfläche, gut durchdachter Ausstattung und praktischem Grundriss schafft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und macht dieses Objekt zu einer zukunftssicheren Wahl.

Abschließend lässt sich festhalten, dass diese Dachgeschosswohnung mit ca. 46 m² Wohnfläche durch die durchdachte Raumaufteilung, den sofortigen Bezug und die vorhandene Haustechnik überzeugt. Der TG-Stellplatz rundet das Angebot ab. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Qualitäten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin.

Objektnummer: 26005071 - 64665 Alsbach-Hähnlein

Ausstattung und Details

* Gute Lage
* Dachgeschosswohnung
* Tageslichtbad
* Sofort verfügbar
* Video-/Sprechanlage
* Tiefgaragen-Stellplatz
* Einkaufsmöglichkeiten aller Art fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 26005071 - 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: 26005071 - 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: 26005071 - 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