Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Modernisiertes Zweifamilienhaus in top Zustand und gepflegter und ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26223022



KAUFPREIS: 798.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 527 m²

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Auf einen Blick

Objektnummer	26223022
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1964

Kaufpreis	798.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	71.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.05.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie

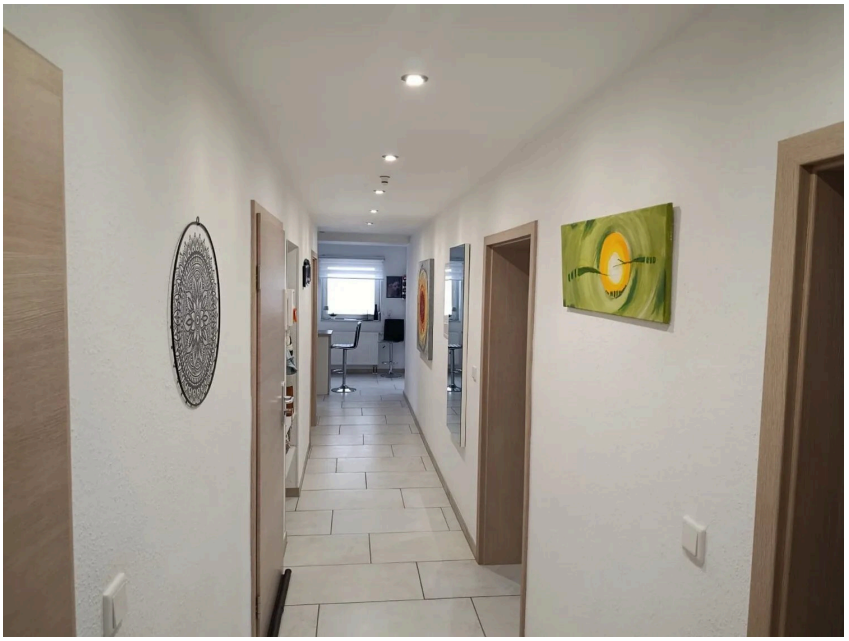




Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie

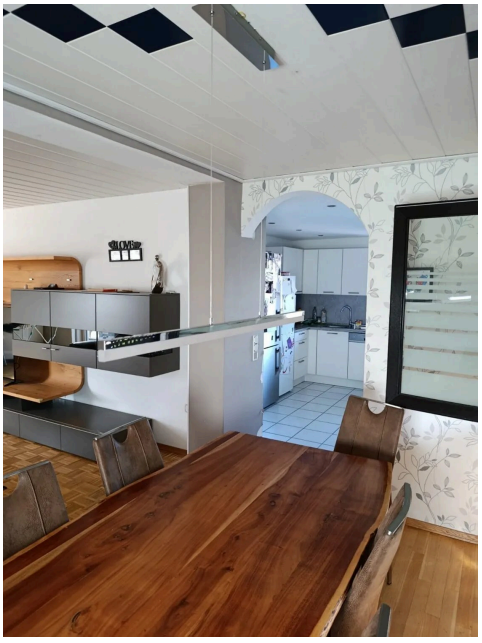




Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie

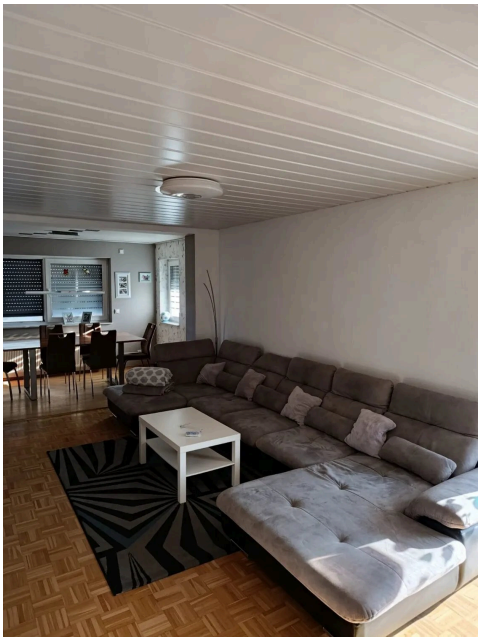




Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie

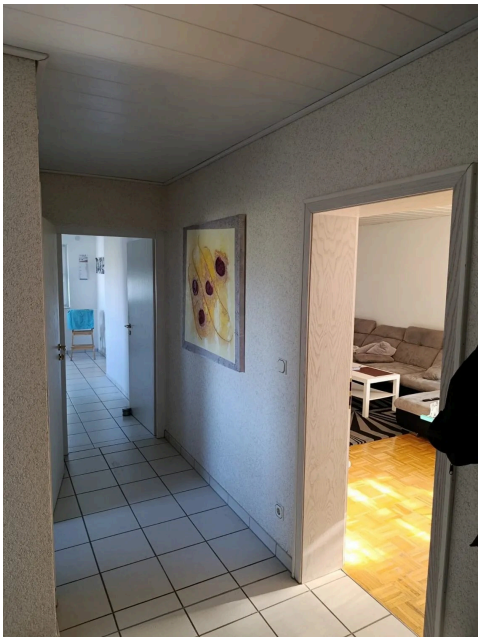




Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie





Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Die Immobilie



Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Ein erster Eindruck

Betritt man dieses großzügige Haus, spürt man sofort die Souveränität gewachsener Architektur und die Frische durchdachter Modernisierung. Das Ensemble aus den 1960er Jahren wurde 2007 im Erdgeschoss komplett sanert und 2017 mit einem neuen Geschoss gekrönt und präsentiert sich heute mit einer zeitgemäßen Großzügigkeit, die Raum für jedes Kapitel des Lebens öffnet. Rund 250 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf neun Zimmer, deren helle, klare Linien und wertige Materialien eine ruhige Präsenz entfalten. Die Modernisierung ist subtil spürbar: Fenster und Leitungen entsprechen aktuellem Standard, der Charakter des Hauses bleibt dabei angenehm authentisch.

Die Aufteilung über zwei Wohneinheiten wahrt Privatsphäre und schafft zugleich einen offenen Rahmen für das Zusammenleben. Sieben Schlafzimmer laden ein, den Tag flexibel zu gestalten, sei es mit Rückzugsorten oder Raum für Gäste. Die vier Bäder sind ebenso zurückhaltend wie hochwertig ausgestattet und ermöglichen einen reibungslosen Ablauf selbst bei vollem Haus. Die Atmosphäre ist entspannt: Jedes Zimmer empfängt das Licht auf seine eigene Weise, morgens wie abends. Im Erdgeschoss, das 2007 umfassend saniert wurde, greifen Substanz und Komfort harmonisch ineinander.

Zwei Balkone und zwei Terrassen öffnen den Blick nach draußen. Hier lässt sich der Wechsel der Jahreszeiten unmittelbar erleben, sei es beim ersten Kaffee des Tages oder bei einem langen Abendessen unter freiem Himmel. Die rund 527 Quadratmeter große Grundstücksgröße umrahmt das Haus mit stiller Selbstverständlichkeit; die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen an warmen Tagen auf angenehme Weise. Im Inneren sorgt die moderne Zentralheizung für behagliche Temperaturen das ganze Jahr über.

Jede Etage besitzt ihren eigenen Rhythmus, doch das Haus bleibt immer einladend. Die Architektur vermittelt Geborgenheit, ohne sich aufzudrängen, und gibt Raum für persönliche Akzente. Die hochwertige Ausstattung ist überall spürbar, ohne sich in den Vordergrund zu drängen. Es ist ein Ort, der mit dem Alltag wächst, großzügig, geerdet und offen für Neues.

Wer hier durch die Räume geht, spürt sofort: Dieses Haus ist bereit für Geschichten, die gelebt werden wollen.

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Ausstattung und Details

* elektrische Rollläden
* Doppelverglasung
* Vollwärmeschutz
* Parkettböden
* italienische Fliesen
* moderne, hochwertige Ausstattung
* 4 Badezimmer
* 3 Einbauküchen
* großzügiger, moderner Grundriss
* 2 Balkone
* separater Zugang in die Einliegerwohnung
* eine überdachte Terrasse
* eine Terrasse unter freiem Himmel
* beste Bausubstanz
* 1 große Garage
* 4 PKW Stellplätze im Freien
* komplett eingefriedetes Grundstück
* sehr ruhige, gepflegte Wohnlage mit Einfamilienhausbebauung

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Alles zum Standort

Alsbach-Hähnlein besticht als charmante und wohlhabende Gemeinde im Herzen der Rhein-Main- und Metropolregion Rhein-Neckar durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Lebensqualität. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die hohe Wohnqualität spiegeln sich in einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung wider, die sich ideal für ein harmonisches Miteinander von Jung und Alt eignet. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung an Darmstadt und Frankfurt profitieren Berufspendler von kurzen Wegen und gleichzeitig von einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre. Die solide Infrastruktur mit regionalen Bildungs- und Gesundheitsangeboten schafft ein rundum sorgloses Lebensumfeld, das Familien eine verlässliche Basis für ihre Zukunft bietet.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien geborgen fühlen und Kinder in einem sicheren Umfeld aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert die Gemeinschaft unter Nachbarn. Die ruhigen Wohnstraßen und die gepflegte Umgebung unterstreichen den hohen Anspruch an Lebensqualität, der hier gelebt wird.

Für Familien sind die Bildungsangebote besonders hervorzuheben: Die Hähnleiner Schule, nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine hervorragende Grundschulbildung, ergänzt durch nahegelegene Kindertagesstätten wie die Evangelische Kita Regenbogen, die in fünf Minuten erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen einen entspannten Alltag und geben Eltern die Sicherheit, dass ihre Kinder bestens betreut und gefördert werden. Ebenso überzeugt das medizinische Versorgungszentrum in unmittelbarer Nähe, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, durch umfassende Gesundheitsdienstleistungen – ergänzt durch Apotheken und Fachärzte, die ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So ist für das Wohl der ganzen Familie jederzeit bestens gesorgt.

Die vielfältigen Freizeitangebote, darunter mehrere Sportanlagen und liebevoll gestaltete Spielplätze, liegen in unmittelbarer Nähe und bieten Kindern Raum für Bewegung und Begegnung. Der nahegelegene Marktplatz und die umliegenden Parks laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinschaftlichen Aktivitäten ein. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants wie das Dimitra, das nur zwei Gehminuten entfernt ist, und weitere gastronomische Highlights in angenehmer Reichweite. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie „Neue Schule“ in nur drei Minuten Fußweg, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

In Alsbach-Hähnlein finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Sicherheit, Bildung und Erholung harmonisch verbindet. Diese

Gemeinde bietet den idealen Rahmen, um gemeinsam zu wachsen, die Zukunft zu gestalten und jeden Tag aufs Neue das Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft zu erleben.

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / 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.

Objektnummer: 26223022 - 64665 Alsbach-Hähnlein / Hähnlein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Eric Preu

Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim
Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0
E-Mail: gross.gerau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com