

Alsbach-Hähnlein

# Erstbezug nach komplett Sanierung, 2-Zimmer-ETW mit Balkon

Objektnummer: 26005018



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick

Objektnummer	26005018	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 67 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	122.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Etagenwohnung im 2.OG im Erstbezug nach Komplettsanierung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und durchdachter Raumaufteilung spricht sowohl Singles als auch Paare gleichermaßen an. Die Wohnung bietet insgesamt 2 Zimmer, darunter ein großzügig geschnittener Wohn-/Essbereich, der viele individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet, sowie ein separates Schlafzimmer, das Rückzug und Komfort gewährleistet.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die gelungene Raumaufteilung auf, die das Wohnen angenehm gestaltet. Der Wohn-/Essbereich überzeugt mit seiner Großzügigkeit und ist zentraler Mittelpunkt für gesellige Stunden oder entspannte Abende. Von hier aus besteht Zugang zu einem Balkon, der einen zusätzlichen Aufenthaltsort im Freien bietet – ideal, um frische Luft zu genießen oder den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und steht ab sofort zur Verfügung. Durch die zeitnahe Verfügbarkeit eignet sie sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung, je nach Bedarf und Lebenssituation der Interessenten.

Ein weiteres Ausstattungsmerkmal ist die vorhandene Video-/Sprechanlage, die für zusätzlichen Komfort und ein sicheres Gefühl sorgt. Besucher können bequem erkannt werden, bevor sie Zutritt zum Haus erhalten. Dies trägt entscheidend zur Wohnqualität und zum Sicherheitsgefühl bei.

Das Bad bietet Funktionalität und ist auf die Bedürfnisse des modernen Alltags abgestimmt.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Stellplatz in der Tiefgarage. So entfällt die tägliche Parkplatzsuche und Ihr Fahrzeug ist wettergeschützt sowie bequem erreichbar untergebracht. Vor allem für Berufspendler und Autofahrer ist dieser Komfort von großem Vorteil.

Die Wohnung befindet sich in gefragter Wohnlage und bietet zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung Ihres neuen Zuhauses. Ob für die persönliche Entfaltung oder als langfristige Investition in die Zukunft – dieses Immobilienangebot vereint viele überzeugende Eigenschaften.

Ein Highlight ist die gelungene Balance zwischen durchdachter Aufteilung, funktionaler Ausstattung und zusätzlichen Annehmlichkeiten wie Balkon und Tiefgaragen-Stellplatz. Das macht dieses Angebot besonders attraktiv für Interessenten, die Wert auf Komfort, Sicherheit und Flexibilität legen.

**Bei Interesse stehen Ihnen weitere Informationen sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich vor Ort von den Vorzügen dieser Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.**

**Objektnummer: 26005018 - 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: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## **Alles zum Standort**

Alsbach-Hähnlein präsentiert sich als eine charmante und wachsende Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg, die mit ihrer stabilen und überwiegend wohlhabenden Bevölkerung besonders attraktiv ist. Die ruhige Lage in unmittelbarer Nähe zum wirtschaftsstarken Darmstadt sorgt für eine hervorragende Infrastruktur und vielfältige Pendelmöglichkeiten, während die angenehme Altersstruktur und das moderate Bevölkerungswachstum eine sichere und beständige Wohnumgebung schaffen. Hier verbinden sich ländliche Idylle und urbaner Komfort zu einem Lebensraum, der Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht.

Die Gemeinde besticht durch ihre einladende Atmosphäre und ein harmonisches Miteinander, das Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die ruhigen Wohnviertel laden zum gemeinsamen Entdecken und Verweilen ein, während die Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten das Leben bereichert. Alsbach-Hähnlein bietet somit den idealen Rahmen, um behütet und gestärkt in eine lebenswerte Zukunft zu starten.

In unmittelbarer Nähe finden sich eine exzellente Auswahl an Bildungseinrichtungen, die eine umfassende und qualitätsvolle Schulbildung ermöglichen. Ebenso sind Kindertagesstätten gut erreichbar und bieten flexible und verlässliche Betreuung für die Kleinsten. Die gesundheitliche Versorgung ist mit mehreren Ärzten, Zahnärzten und Apotheken hervorragend gewährleistet, was gerade für Familien ein beruhigendes Sicherheitsnetz darstellt. Für aktive Bewohner bieten zahlreiche Sportanlagen und Spielplätze vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Bewegung an der frischen Luft. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch grüne Parks und das Amphitheater, das zu kulturellen Erlebnissen und gemeinschaftlichen Veranstaltungen einlädt. Einkaufsmöglichkeiten wie Lidl, Aldi Süd und EDEKA sind bequem erreichbar und garantieren eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit dem Bahnhof Hähnlein-Alsbach in der Nähe, ermöglicht zudem eine stressfreie Mobilität für alle Bewohner.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht Alsbach-Hähnlein zu einem idealen Zuhause, das sowohl Familien als auch anderen Lebensentwürfen Raum für eine harmonische und lebenswerte Zukunft bietet. Hier findet man nicht nur ein Haus, sondern ein lebendiges, zukunftsorientiertes Zuhause.

**Objektnummer: 26005018 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Weitere Informationen

**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: 26005018 - 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](http://www.von-poll.com)**