

**Alsbach-Hähnlein**

# **Erstbezug, sanierte DG-ETW in guter Lage**

**Property ID: 26005019**



**PURCHASE PRICE: 160.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26005019</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>160.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 46 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attic</b>
<b>Floor</b>	<b>3</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>1</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Renovated</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>1</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>1</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 8 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>1992</b>		
<b>Type of parking</b>	<b>1 x Underground car park</b>		

Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	122.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.01.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property




Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## **A first impression**

**Diese Dachgeschosswohnung im Erstbezug nach kompletter Sanierung präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 46 m<sup>2</sup> 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, welches insbesondere für Singles oder Pendler interessant ist. 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 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. Die Kommunikation mit Besuchern kann somit bequem und sicher erfolgen. 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 Dachgeschosslage bietet zusätzliche Privatsphäre und einen ansprechenden Ausblick, sodass Sie den Tag entspannt beginnen und ausklingen lassen können. Dank der cleveren Grundfläche steht genügend Raum für Ihre individuellen Möblierungsideen zur Verfügung. 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 zukunftsicheren Wahl.**

**Abschließend lässt sich festhalten, dass diese Dachgeschosswohnung mit ca. 46 m<sup>2</sup> 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.**

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## **Details of amenities**

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

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## All about the location

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.

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Other information

**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.

**Property ID: 26005019 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Torsten Böttcher**

---

**Heinrichstraße 39, 64283 Darmstadt**

**Tel.: +49 6151 - 96 96 83 0**

**E-Mail: darmstadt@von-poll.com**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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