

# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



## Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 154171777  
Objekt-Nr.: V2206



### Ihr Ansprechpartner:

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, Thomas Wolf

Herr Thomas Wolf

E-Mail: [kontakt@imm-house.de](mailto:kontakt@imm-house.de)

Tel: +49 6257 5046746

Web: <http://www.imm-house.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	113,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	34,28 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1988
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2009
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	87,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1988
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 1,79 % vom Kaufpreis inkl. 19 % MwSt.

Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB).

# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



## Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	106,38 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	319.000,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Dieses Reihenmittelhaus mit Ost-Westausrichtung bietet bequem Platz für eine vierköpfige Familie, Homeoffice und Hobbyraum. Das Wohn- Esszimmer ist pflegeleicht mit Fliesen und Laminatboden, das OG und DG behaglich mit Teppichboden ausgestattet.

Alle Räume sind gut belichtet. Im Eingangsbereich befindet sich praktischerweise das G-WC mit Fenster sowie die Garderobe. Die geschlossene Küche ist von der Größe her als Arbeitsküche vorgesehen, diese könnte auch zum Wohn- Essbereich geöffnet werden.

Das Wohn- Esszimmer verfügt über eine fast raumbreite Glasfront im Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus führt eine große Glastür in den kleinen aber gemütlichen Garten. Auf der Terrasse haben Sie ab der Mittagszeit bis in die Abendstunde ein sonniges Plätzchen, es darf auch gegrillt werden.

Die zwei Wohnräume im OG sind jeweils mit zwei Fenster und Rollläden ausgestattet, die Räume im DG verfügen über je ein Dachflächenfenster.

Das G-WC als auch das Wannenbad sind deckenhoch hellgrau gefliest und mit weißer Keramik ausgestattet.

Neben zwei kleinen Kellerräumen befindet sich noch ein großer Hobbyraum im KG. Der Hobbyraum ist mit Heizkörper, gefliestem Boden und kleinem Fenster ausgestattet.

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um ein Gas-Brennwertgerät des Fabrikats Buderus, welches im Jahr 2009 eingebaut wurde.

Warmwasser wird energiesparend über Durchlauferhitzer erzeugt, da die Energie nur bei Anforderung kostenpflichtig wird, ohne große Bevorratung.

Ein im Preis inbegriffener Kfz-Stellplatz rundet das Angebot ab.

Bei der kleinen Wohnanlage handelt es sich um eine Wohneigentümergeinschaft (WEG), wobei jeder Eigentümer für seine Immobilie eigenverantwortlich zuständig ist (Fassade, Fenster, Dach, HZ-Anlage etc.).

### Ausstattung:

Zusammenfassung:

- Ruhige kinderfreundliche Lage
- Helle Räume
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Ausgang zum Garten
- Geschlossene Küche (Öffnung möglich)
- Fünf Zimmer
- Terrasse und kleiner Garten
- G-WC mit Fenster
- Innenliegendes Wannenbad
- Großer Hobbyraum

-Eigene Heizungsanlage (Einbau 2009)

-Energieverbrauch 87,20 kWh/(m<sup>2</sup>·a) = C (Verbrauchsausweis)

-Ein Kfz-Stellplatz

-Telekom und Kabelanschluss vorhanden (bis zu 1.000 Mbit/s möglich – Quelle: Internet)

### Lage:

Wohnen wo andere Urlaub machen – an der "Hessischen Bergstraße".

Alsbach-Hähnlein, das ist hohe Wohn- und Lebensqualität ganz naturnah und trotzdem zentral gelegen im Herzen einer der bedeutendsten Wirtschaftsräume Europas.

Der Ortsteil "Alsbach" liegt am Fuße des Melibokus in ruhiger Hanglage mit Nord- Westausrichtung.

In südlicher kinderfreundlicher Ortsrandlage von Alsbach befindet sich dieses Reihenmittelhaus welches als Vierergruppe 1988 fertiggestellt wurde.

In dem reinen Wohngebiet überwiegen in der Nachbarschaft Wohnhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Die Straßenfrequenz erfolgt überwiegend nur durch die Anwohner, welches zu einer ruhigen Lage beiträgt.

Zu Fuß erreichen Sie den Feldrand in wenigen Fußminuten, der Waldrand befindet sich in ca. 750 m Entfernung. Einrichtungen des gelegentlichen Bedarfs, Ärzte, gastronomische Betriebe sind im Ort mehrfach vorhanden. Zur Grund- und weiterführenden Gesamtschule (Schule am Hinkelstein, Melibokusschule) beträgt die Entfernung ca. 350 m. In der Nachbargemeinde Seeheim-Jugenheim gibt es zudem noch einen staatlichen internationalen Kindergarten und eine internationale Schule (Schuldorf Bergstraße "State International School"). Der nächste ortsansässige Kindergarten sowie Blumenladen, Post, Apotheke, REWE-Markt, Bäckerei und Friseur befinden sich in ca. 15 Fußminuten Entfernung (1 Km).

Die innerörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die L3100 mit Bussen nach Jugenheim und Richtung Bensheim oder über die Haltestelle der Straßenbahn nach Darmstadt, ca. 300 m entfernt. Die Autobahnanschlussstellen zur A5 und A67 befindet sich ca. 10 Autominuten entfernt.

Alsbach ist wegen seines Straßenbahnanschlusses nach Darmstadt, seiner weiten und ruhigen Entfernung zur Bahn und Autobahn (Luftlinie), seiner zentralen Lage zwischen Rhein- Main-Neckar von vielen sehr begehrt. Die Wohnsitzgemeinde Alsbach-Hähnlein gehört dem "Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald" an und ist an eine offizielle Mountainbike-Strecke mit ca. 33 Km Länge angeschlossen. Die Bergstraße bietet zudem einen hohen kulturellen Freizeitwert mit hervorragender Infrastruktur.

### Sonstiges:

Im Alleinvermittlungsauftrag!

Die angegebene Grundstücksfläche kann nicht genau ermittelt werden, da es sich bei der Liegenschaft um eine Wohneigentümergeinschaft handelt, und das Gesamtgrundstück anteilig den einzelnen Eigentümern als

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



### Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR

Sondernutzungsrechte ohne Flächenangaben zugewiesen wurde (Anteilige Grundstücksfläche laut MEA 113,20 m<sup>2</sup>).

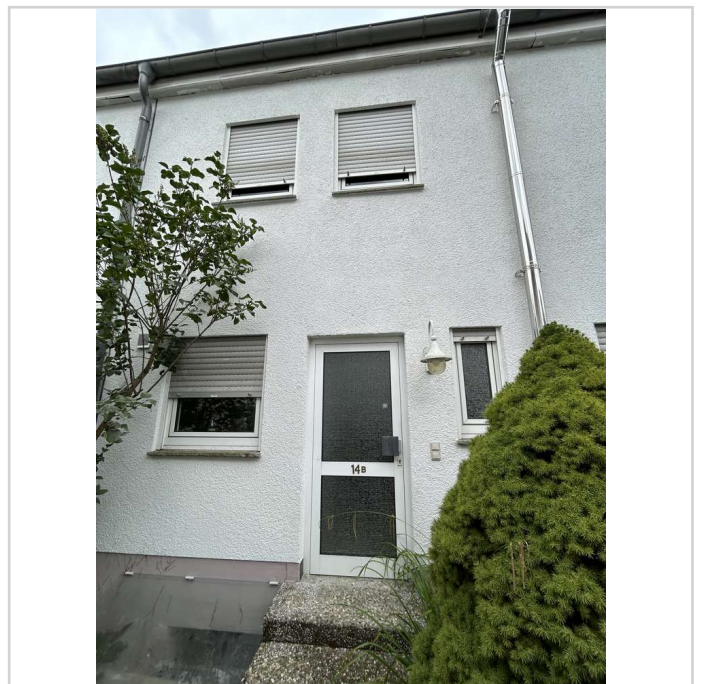
Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und beruhen auf Aussagen des Verkäufers, für deren Inhalt die Fa. Thomas Wolf Immobilien keine Haftung übernimmt.



Außenansicht-SO\_V2206



Außenansicht-SW\_V2206



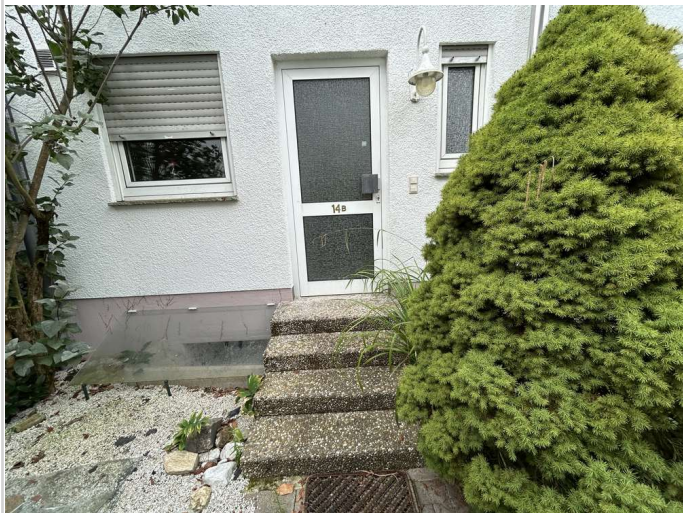
Ost-Seite\_V2206

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

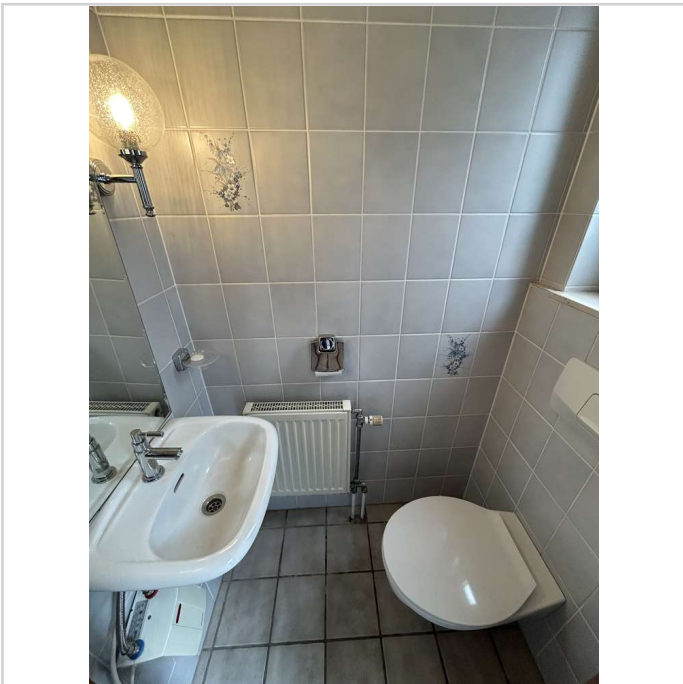
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Hauseingang\_V2206



Diele-EG\_V2206



G-WC\_V2206



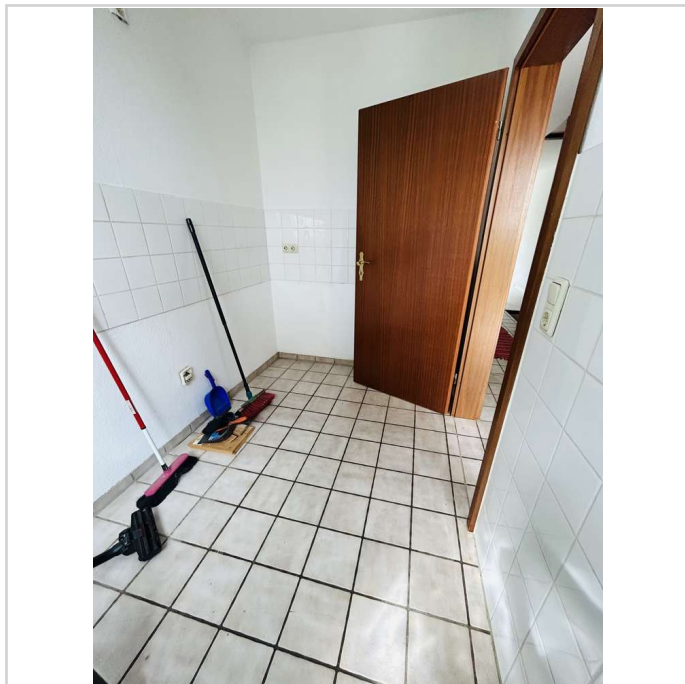
Küche\_V2206

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz

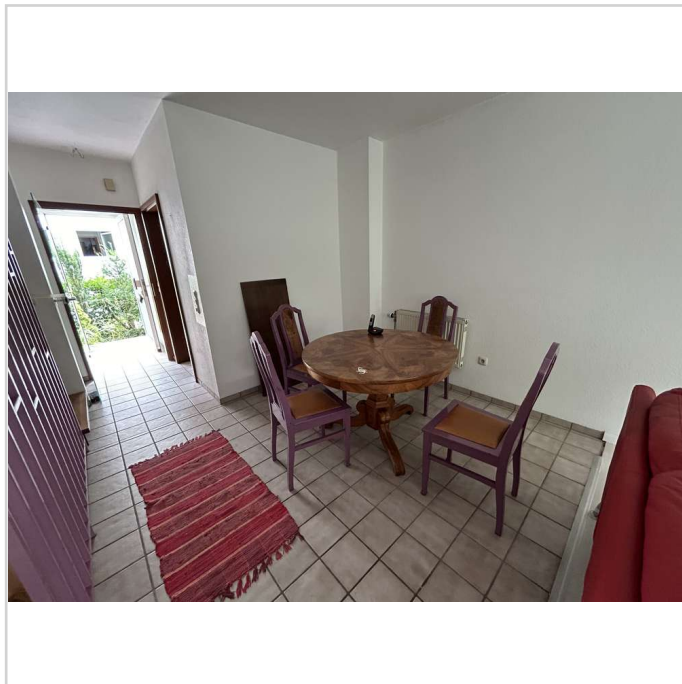


**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

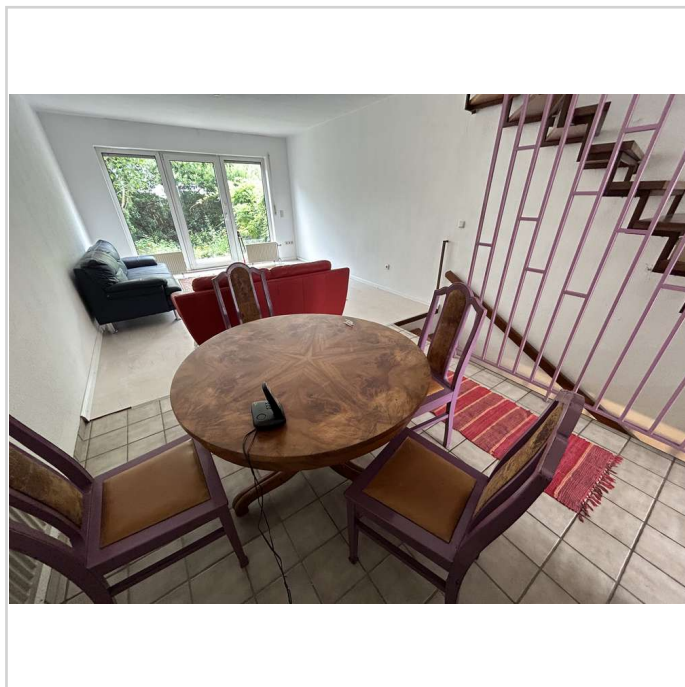
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



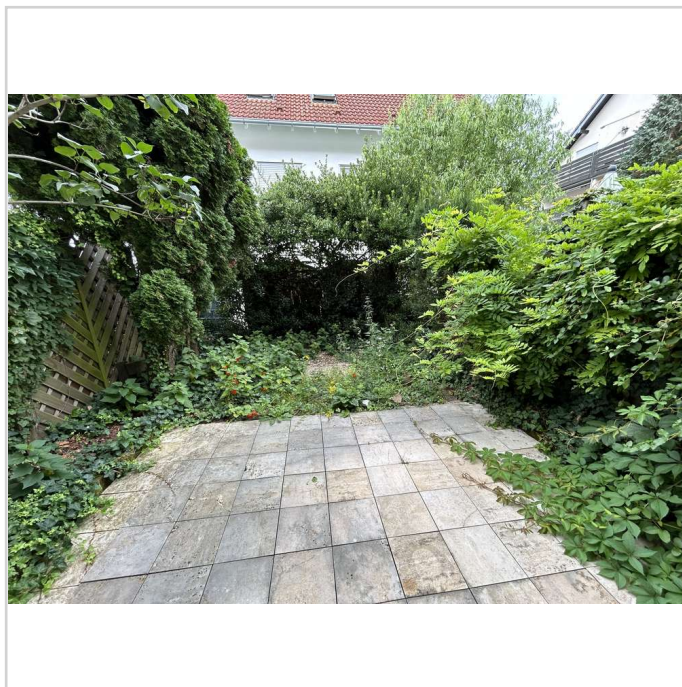
Küche\_V2206



Essplatz\_V2206



Wohn- Esszimmer\_V2206



Terrasse + kl. Garten\_V2206

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

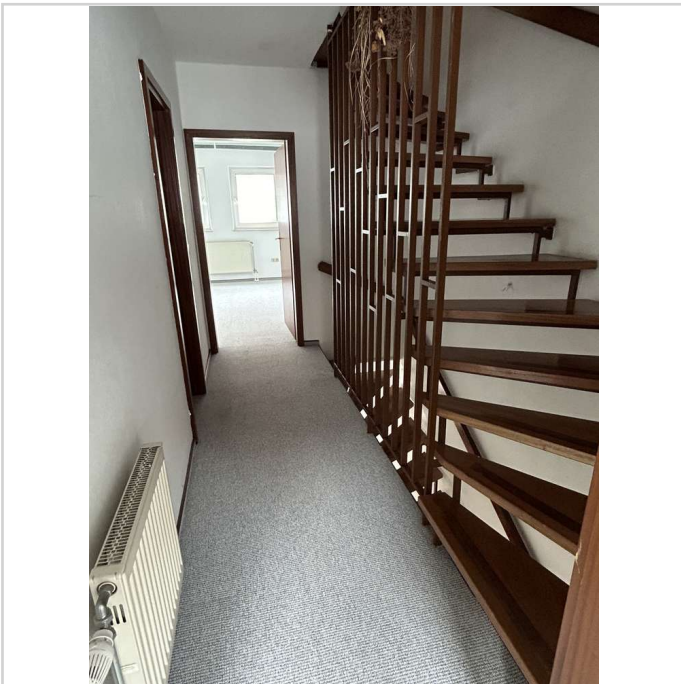
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



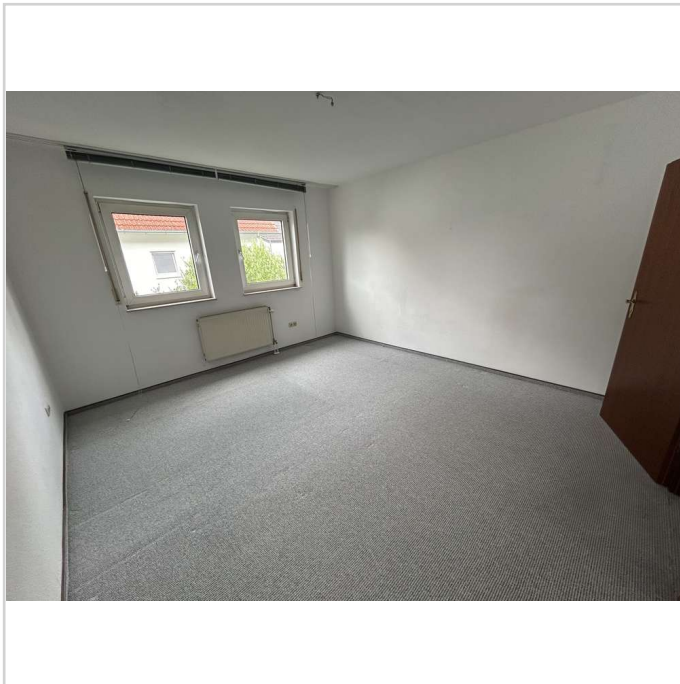
Wohnzimmer\_V2206



Wohnzimmer\_V2206



Flur\_OG\_V2206



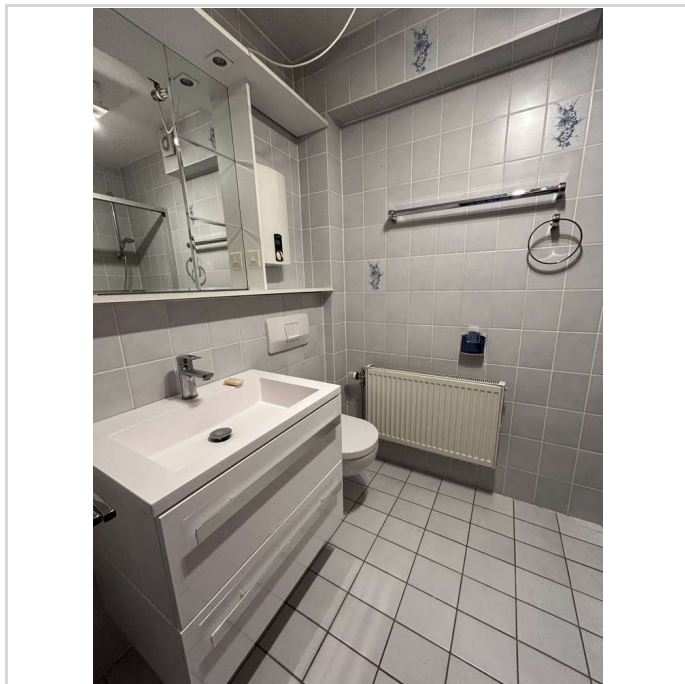
Schlafzimmer\_OG\_V2206

# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz

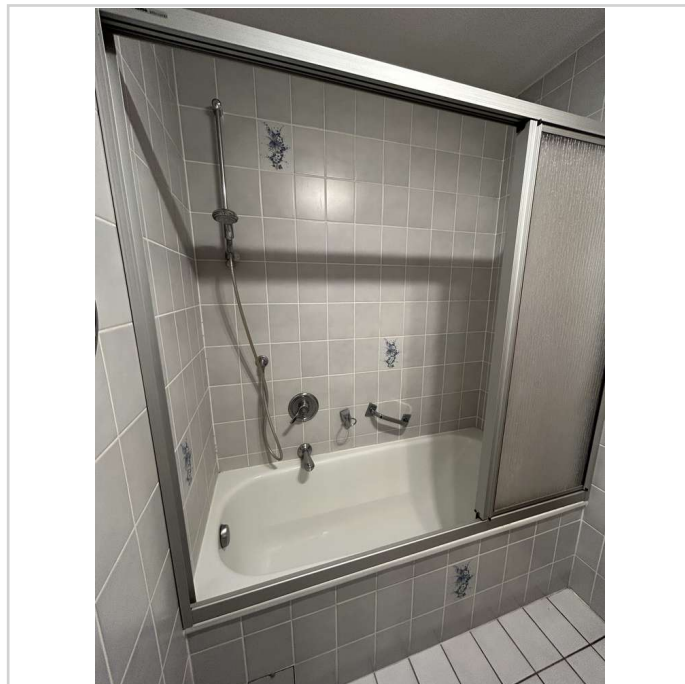


**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

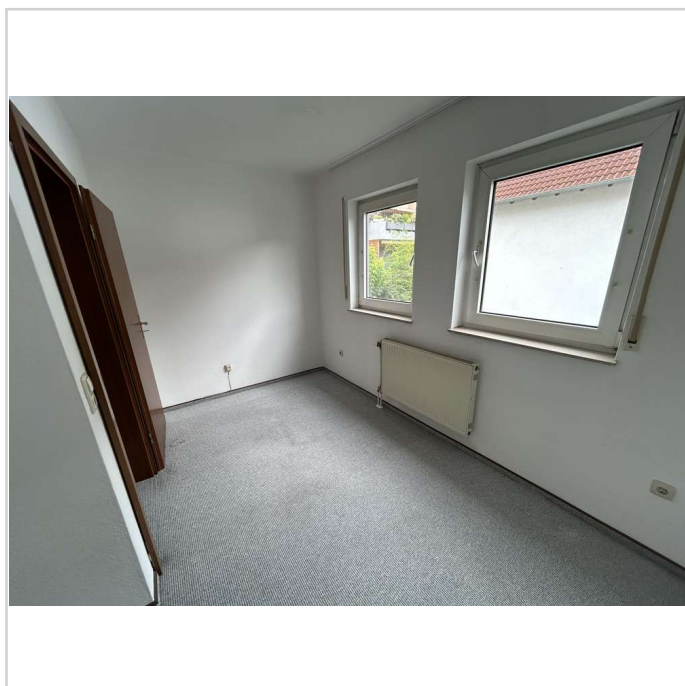
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



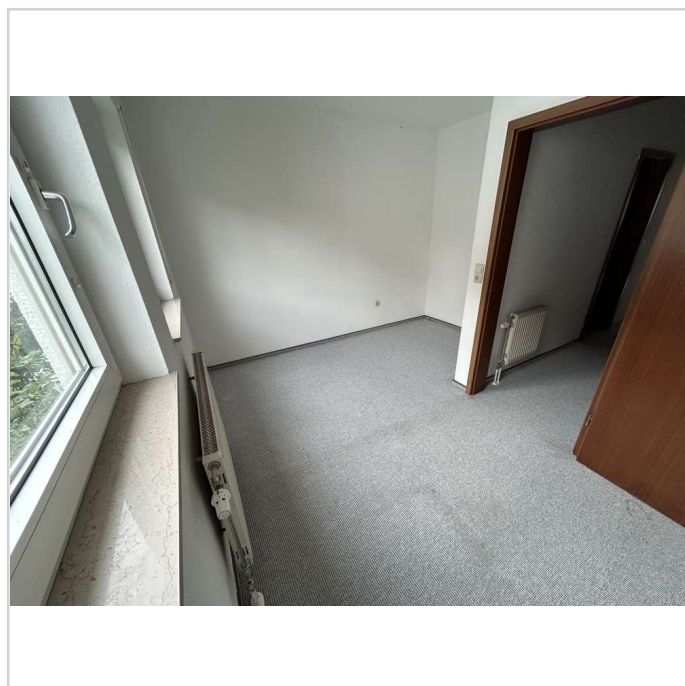
Bad\_OG\_V2206



Bad\_OG\_V2206



Kind\_Büro\_OG\_V2206



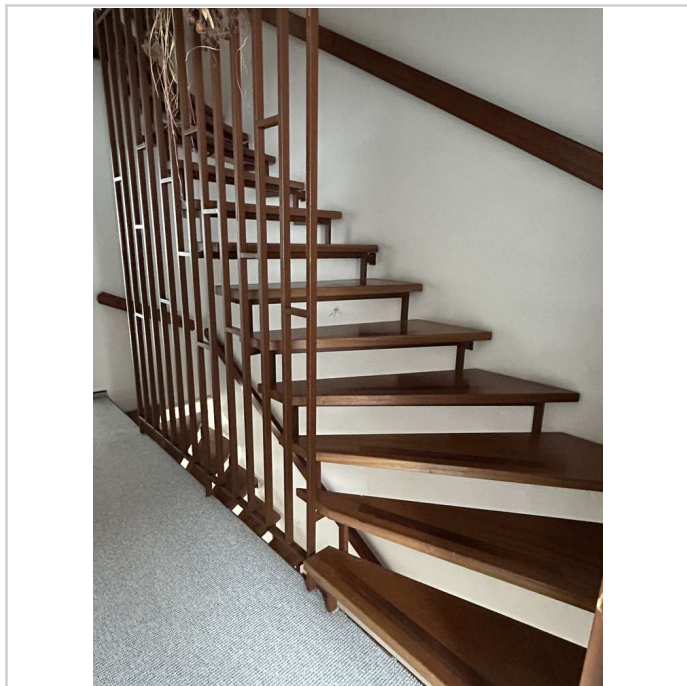
Kind\_Büro\_OG\_V2206

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz

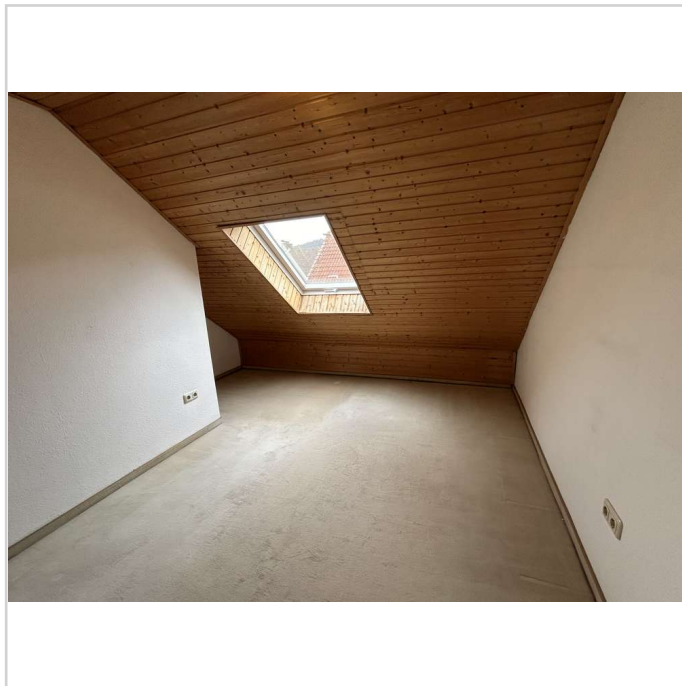


**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

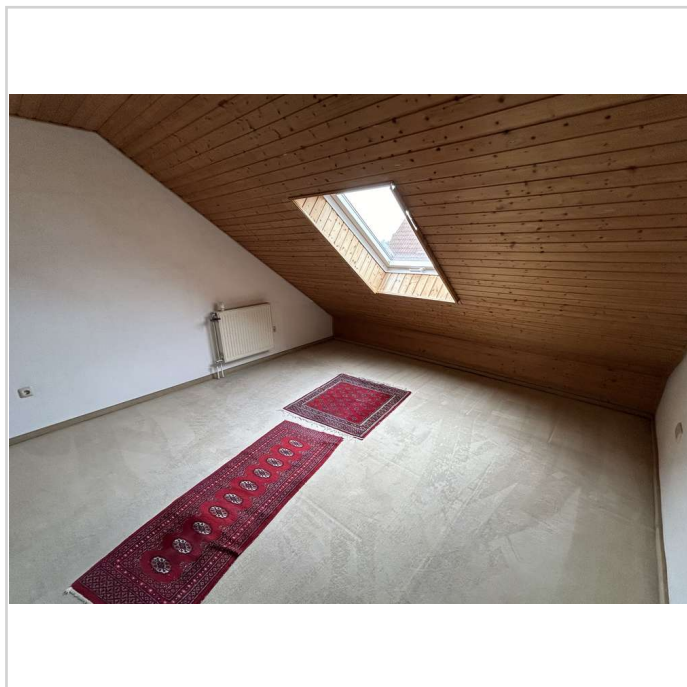
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



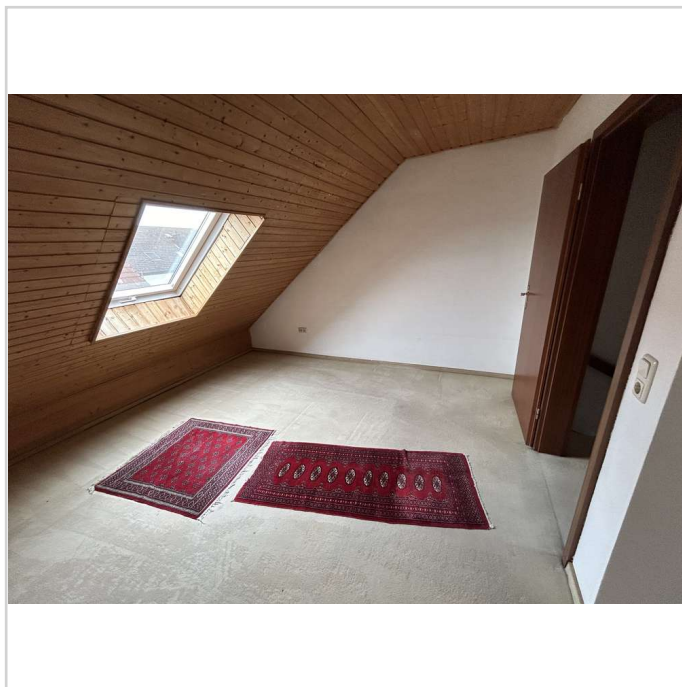
Treppe in das DG\_V2206



Kind\_I\_DG\_V2206



Kind\_II\_DG\_V2206



Kind\_II\_DG\_V2206

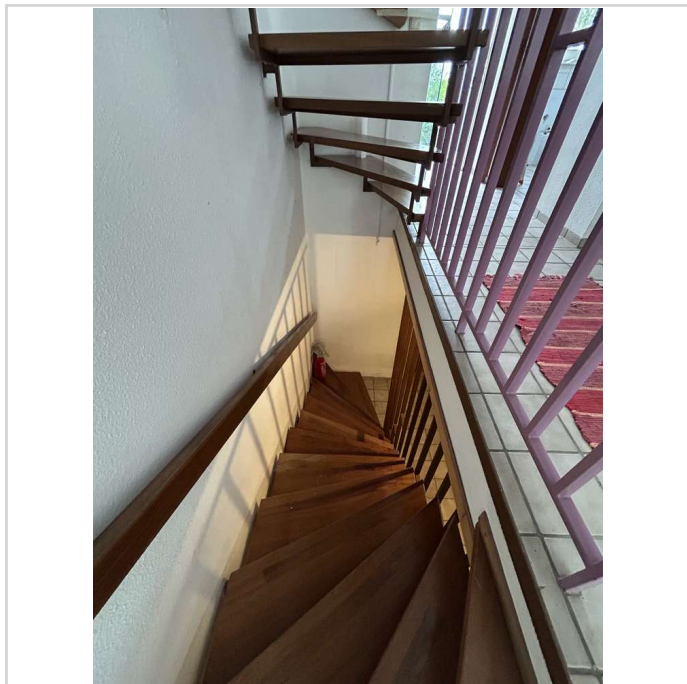


# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz

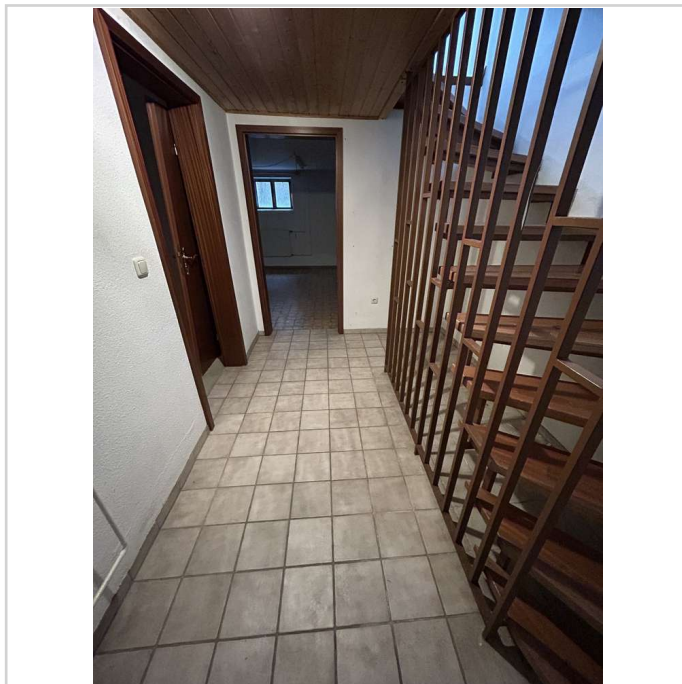


**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

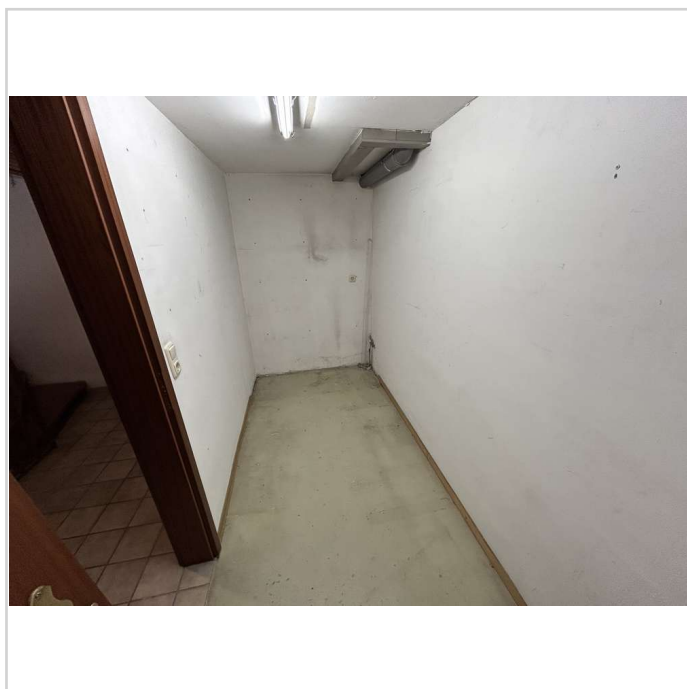
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



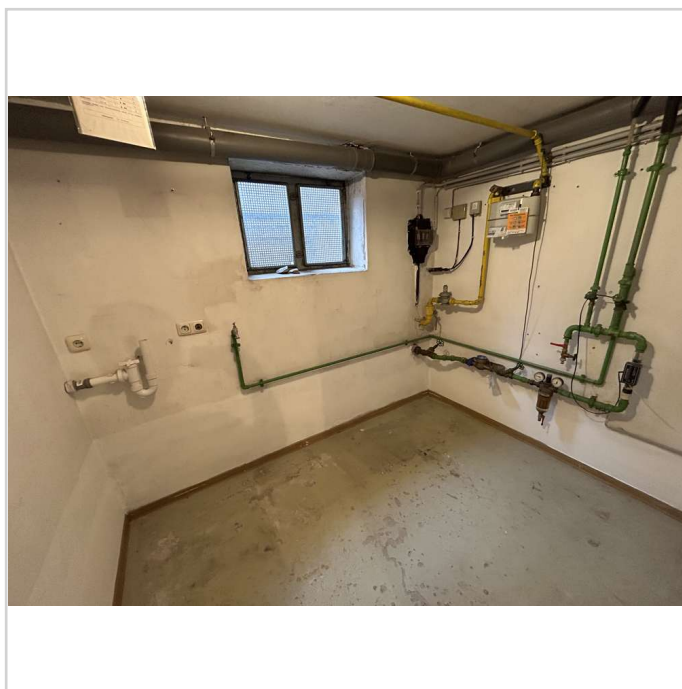
Treppe in KG\_V2206



Flur\_KG\_V2206



Kellerraum 1\_V2206



Hausanschlussraum\_KG 2\_V2206

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

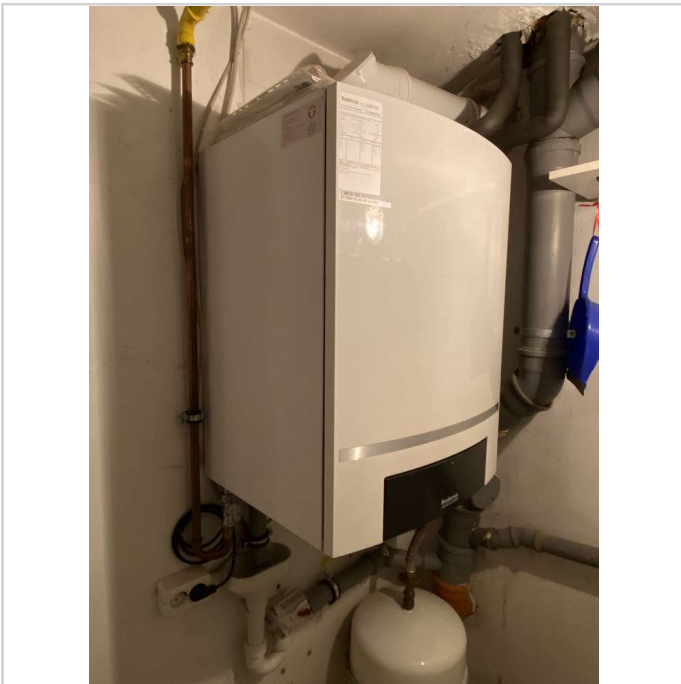
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Hobby\_KG\_V2206



HZ-Steuerung\_EG\_V2206



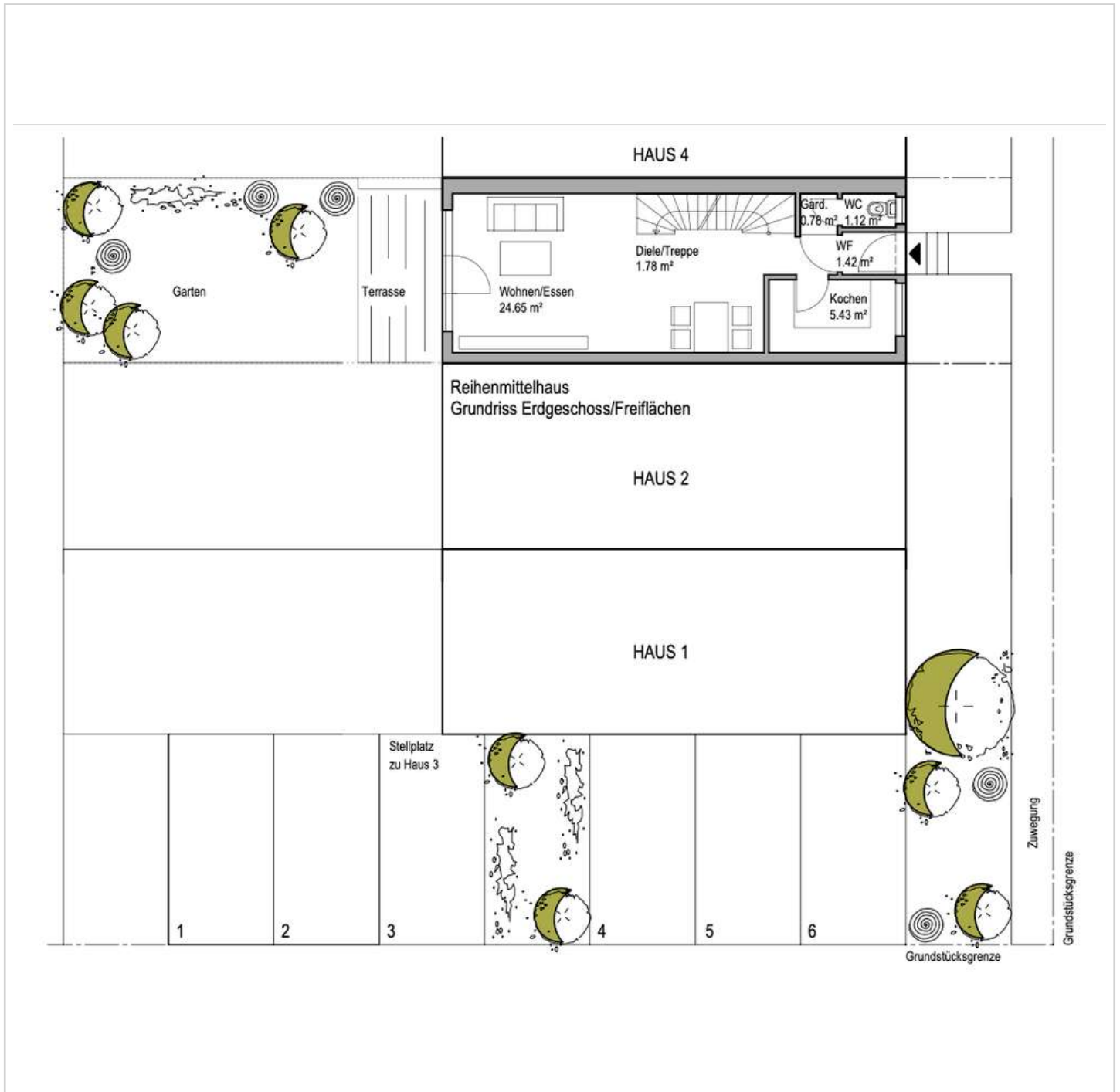
Gas-Brennwert-Therme\_V2206

# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



**Auf der Bach 14 B**  
64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Freiflächenplan\_V2206

# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz

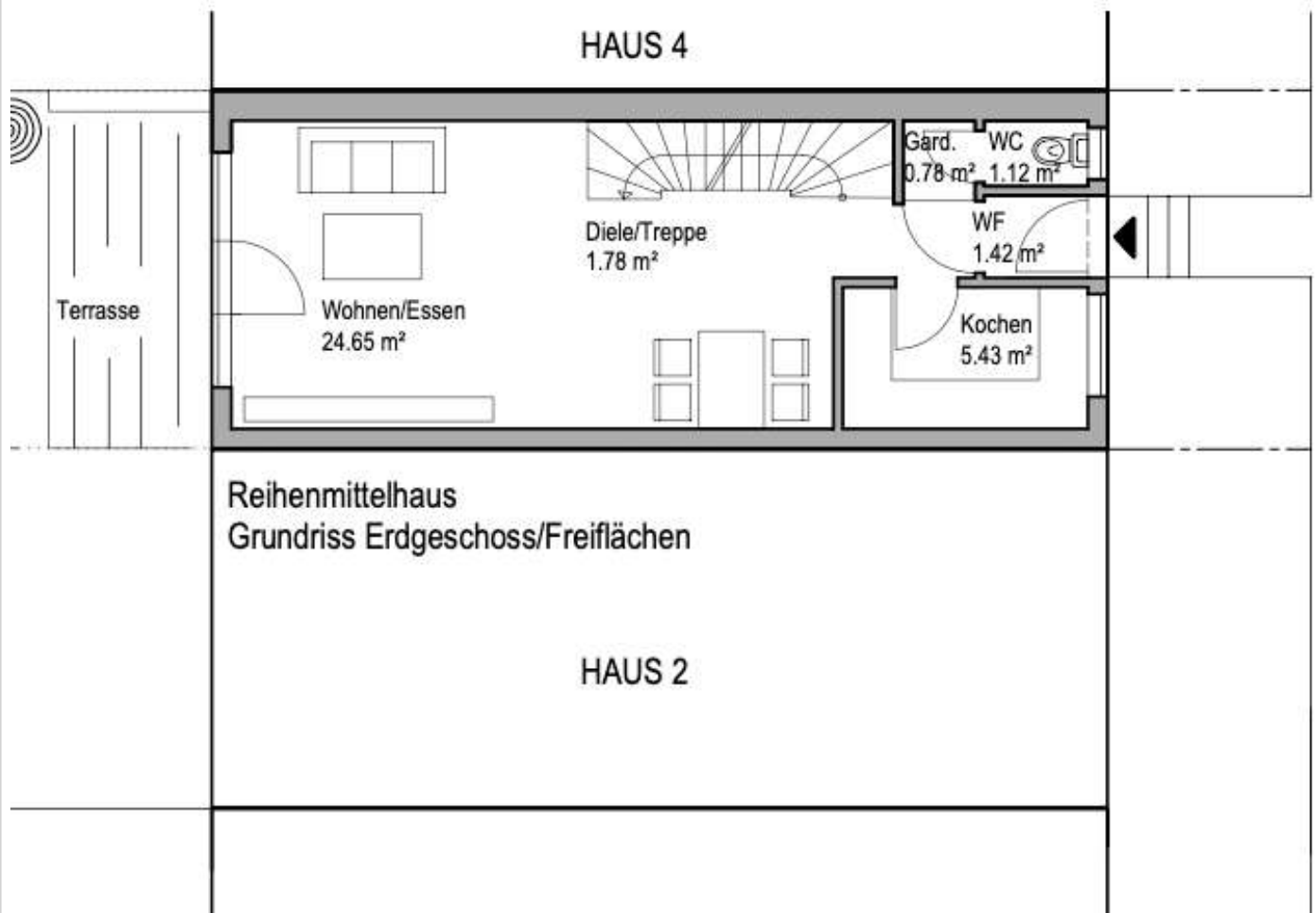


## Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR

### HAUS 4



GR-EG\_V2206

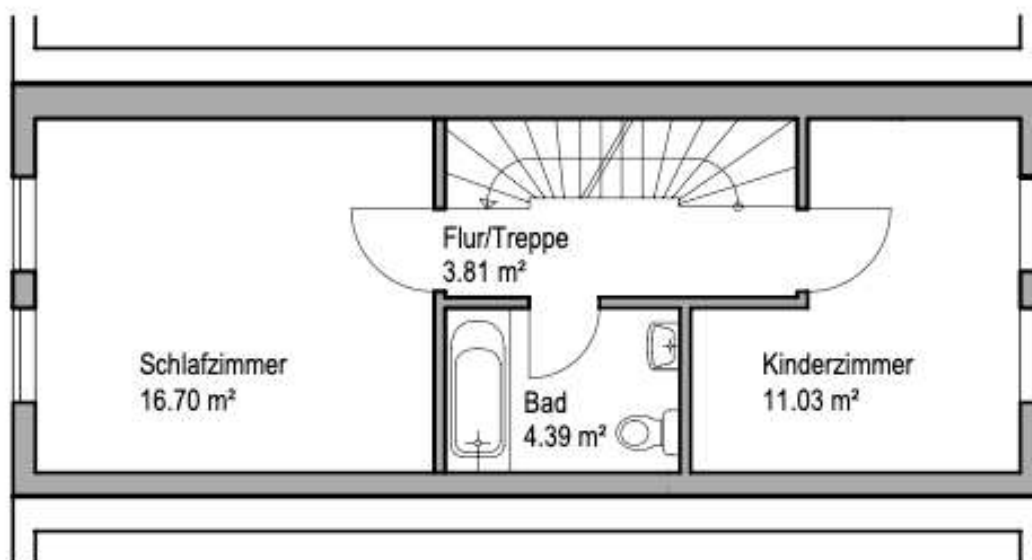
## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



### Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Reihenmittelhaus  
Grundriss Obergeschoss

GR-OG\_V2206

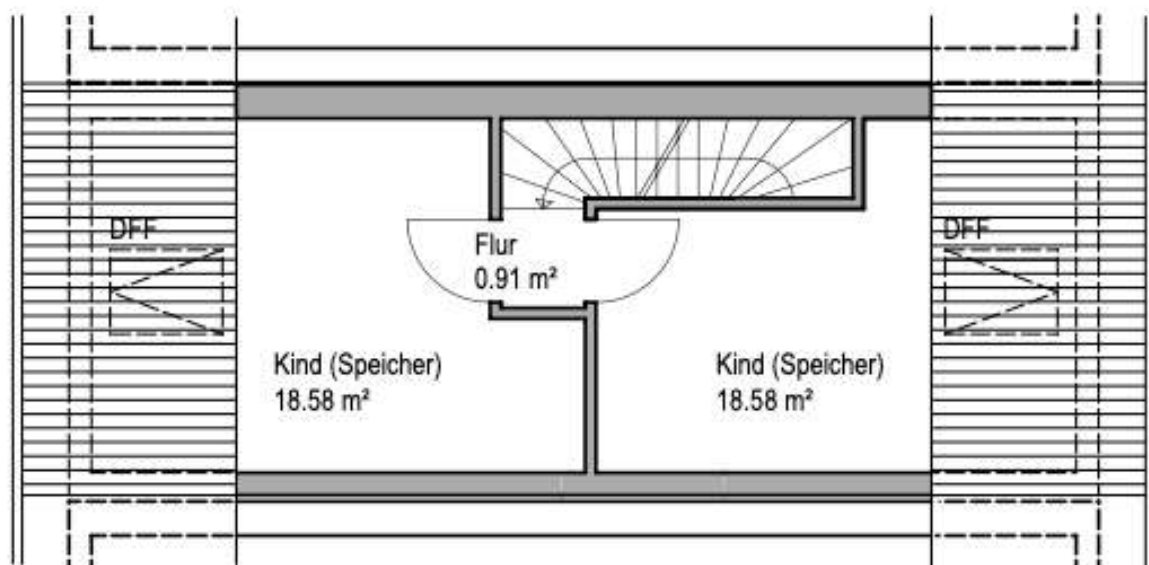
# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



## Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Reihenmittelhaus  
Grundriss Dachgeschoss

GR-DG\_V2206

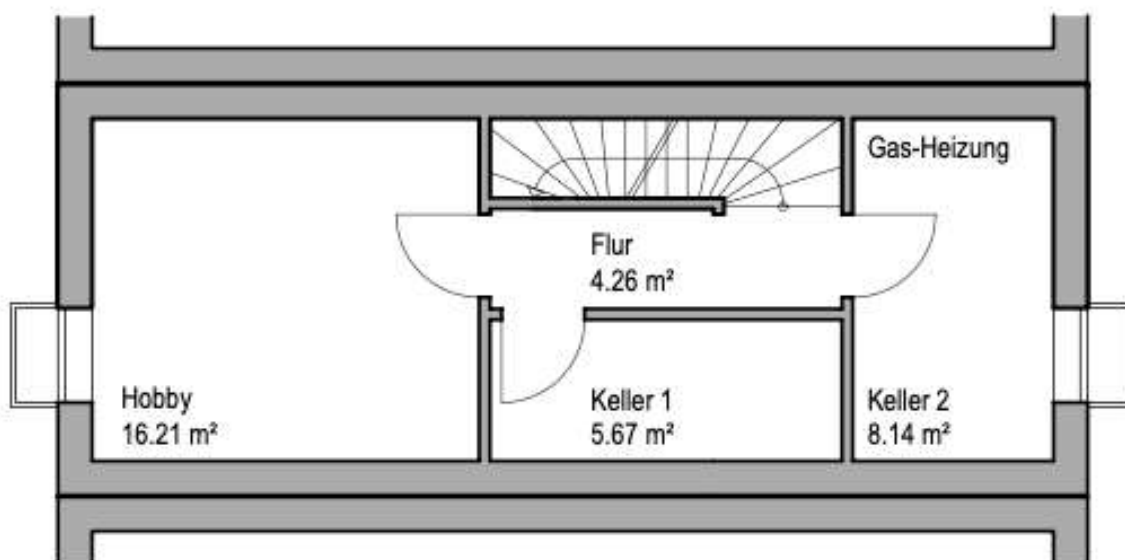
# Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



## Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Reihenmittelhaus  
Grundriss Kellergeschoss

GR-KG\_V2206

## Alsbach - Wohnen in ruhiger Ortsrandlage mit kleinem Garten und Stellplatz



### Auf der Bach 14 B

64665 Alsbach-Hähnlein

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 106,38 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 319.000,00 EUR

