



Gepflegtes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten



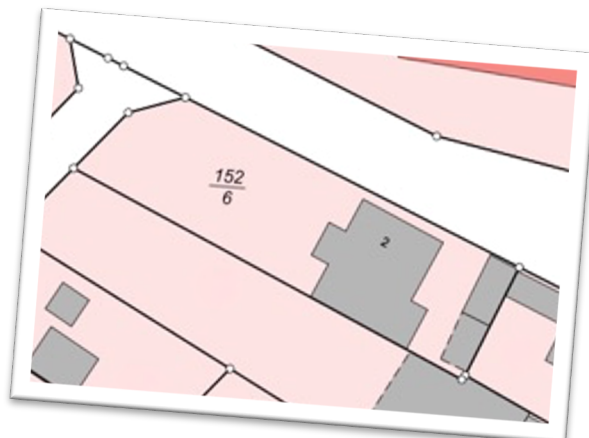
Exposé V2219



Eckdaten:

Objektadresse:	Marktstraße 2, 64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein) (Flur 1; Flurstück 152/6)
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus (freistehend) mit Einliegerwohnung in Fertigbauweise
Wohnfläche gesamt ca.:	257 m ² (Hauptwohnung: 171 m ² ; ELW: 86 m ²)
Wohn- Schlafzimmer:	8 (davon 6 Schlafzimmer)
Bäder/G-WC:	2 / 1 (mit Dusche)
Nutzfläche ca.:	20 m ² (Spitzboden)
Abstellräume:	3
Garage/Stellplätze:	1 / 1
Grundstücksfläche ca.:	453 m ²
Bezugsfrei ab:	kurzfristig
VK-Preis:	589.000,- EUR

Baujahr:	1998
Objektzustand:	sehr gepflegt
Ausstattung:	gehoben
Anlagentechnik:	1998
Heizungsart:	Fußbodenheizung (Zentralheizung mit WW-Aufbereitung)
Energieträger:	Gas
Energieausweis:	57,9 kWh/(m ² •a) = B (Verbrauchsausweis)
Internetverfügbarkeit:	bis zu 1.000 MBit/s (Glasfaseranschluss im Haus)
Bodenrichtwert:	470,- EUR/qm (Stichtag 01.01.2024)
Baurecht:	Bebauungsplan „Rodauer Straße“



Allgemeine Beschreibung/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 noch bedeutendsten Wirtschaftsräume Europas. Alsbach-Hähnlein besteht aus den Ortsteilen Alsbach (Sitz der Gemeindeverwaltung), Hähnlein und Sandwiese in der Gemarkung Alsbach.

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Hähnlein.

In direkter Umgebung findet sich ein Ärztezentrum, ein TEO-Markt und eine Bäckerei. Der begrünte Ortskern mit Spielplatz, eine Bücherei und ein Museum sind ganz in der Nähe. Fußläufig erreicht man neben der Grundschule des Ortes auch einen Kindergarten.

Zur weiterführenden Gesamtschule (Melibokusschule) beträgt die Entfernung ca. 3 Km, und kann mit dem Bus oder Fahrrad (gut ausgebauter Fahrradweg) erreicht werden.

In der Nachbargemeinde Seeheim-Jugenheim gibt es zudem noch einen staatlichen internationalen Kindergarten und eine internationale Schule "State International School Seeheim", diese ist der internationale Schulzweig des Schuldorfs Bergstraße.

Weitere weiterführende Schulen sowie die Versorgung des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Größere Einkäufer finden meist im Gewerbegebiet „In der Pfarrtanne“ statt (EDEKA, Alnatura, LIDL, ALDI, DM-Drogerie etc.).

Das nahegelegene Natur- und Vogelschutzgebiet „Holz- oder Altneckarlache“ lädt zum Wandern, Radfahren und Beobachten ein.

Die Buslinien 676, 8N und BE2 verkehren in der Nähe, die Autobahnanschlüsse A5 und A67 liegen ca. 5-Autominuten entfernt.

Alsbach-Hähnlein ist wegen seines Straßenbahnanschlusses nach Darmstadt, seiner zentralen Lage zwischen Rhein- Main- Neckar von vielen sehr begehrt.

Die Bergstraße bietet zudem einen hohen kulturellen Freizeitwert mit hervorragender Infrastruktur.



Beschreibung Objekt:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Auf einem ca. 453 qm großen, grün eingewachsenen Grundstück befindet sich dieses gepflegte freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ohne Renovierungsstau und einseitiger Grenzbebauung an der Südseite.

Das Wohnhaus erstreckt sich über zwei Vollgeschosse (Untergeschoss/Erdgeschoss) sowie ein ausgebauten Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden und beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung. Diese bemerkenswerte Immobilie wurde im Jahr 1998 in Fertigbauweise errichtet (Holz/Beton). Die Immobilie wurde ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt und ist sowohl als Ein-, Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus nutzbar. In der Hauptwohnung befinden sich im Erd- und Dachgeschoss insgesamt fünf Wohn-/Schlafzimmer, während die Einliegerwohnung über drei Wohn-/Schlafzimmer verfügt.

Das Objekt wird mittels einer Gastherme und Fußbodenheizung beheizt. Das große Grundstück ist gut eingewachsen und bietet neben einem Kirschbaum auch ein Garten- und Gerätehaus. Der Garten bietet ausreichend Platz für Spiel- und Freizeitaktivitäten. Zum Grundstück gehören ein Garten-/Gerätehaus, eine Garage, ein offener überdachter Fahrradabstellplatz, sowie ein separater Außenstellplatz. Darüber hinaus verfügt das Haus über eine im Innenhof gelegene Regenwasser-Zisterne zur Versorgung der WC-Spülungen und einen Brunnen zur Gartenbewässerung.

Hauptwohnung:

Die Hauptwohnung verteilt sich über zwei Etagen vom EG bis in den Spitzboden.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre ausgebildet und vollständig gefliest. Es bietet einen hellen Dielenbereich mit Garderobe und einer innenliegenden Treppe, die alle Stockwerke verbindet. Das großzügige Wohn- Esszimmer ist mit einem Klimagerät ausgestattet, ein hochwertigen Kaminofen lädt zu gemütlichen Abenden ein. Teils bodentiefe Fensterelemente sorgen für einen schönen Blick in den Garten, der über eine Außentreppe des Erdgeschosses/Hochparterre erreichbar ist. Über die Außentreppe gelangt man auch zu der großzügig mit Steinplatten angelegten Terrasse.

Die hochwertige offene Einbauküche mit Vorratsraum, die ebenfalls hell gestaltet ist, über eine Sitzgelegenheit und viel Stauraum und Komfort verfügt, bietet idealerweise einen Blick zur Straße und in den gemütlichen Innenhof.

Der Hauswirtschaftsraum könnte auch idealerweise als Gästezimmer verwendet werden, liegt doch ein Gäste-WC mit Dusche direkt nebenan.

Eine hochwertige Holztreppe führt in die Privatbereich im Ober-/Dachgeschoss. Auch das Obergeschoss zeichnet sich durch eine durchdachte Raumaufteilung aus und bietet Ihnen drei flexibel nutzbare Schlafzimmer. Die Schlaf-/Kinderzimmer sind mit Echtholzparkett ausgelegt, der Flur ist gefliest.

Zwei dieser Zimmer bieten direkten Zugang zum Balkon, von dem aus Sie einen ansprechenden Blick auf das gepflegte Grundstück genießen können.

Das Hauptbadezimmer ist mit einer Eckbadewanne, einer geräumigen Dusche, einem Doppelwaschbecken sowie einem zusätzlichen Handtuchwärmekörper ausgestattet und wird durch zwei Fenster auf der Giebelseite sowie einem Dachflächenfenster gut belichtet und belüftet. Zwei kleine Abstellräume bieten Platz zum Verstauen.

Der ausgebaute Spitzboden ist über eine offene Holzterrasse erschlossen und eignet sich ideal als Büro oder Hobbyraum. Auch dieser Bereich ist gut über zwei Fenster im Giebelbereich, sowie zwei Dachflächenfenster belichtet und belüftet. Die Gas-Therme ist ebenfalls hier oben untergebracht.

Einliegerwohnung:

Die Einliegerwohnung (ELW) befindet sich im Untergeschoss und ist sowohl über einen separaten Außeneingang als auch über die innenliegende Treppe vom Erdgeschoss aus zugänglich.

Insgesamt stehen drei Räume zur Verfügung, die durch ein offenes Raumkonzept im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche überzeugen. Die offene Küchenzeile ist platzsparend integriert und umfasst sämtliche Elemente einer modernen Küche. Die Wohnung verfügt über vollflächige Fenster mit Rollläden, einen Zugang zur eigenen Terrasse und ist vollständig gefliest sowie mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Zwei Schlafzimmer, ein Duschbad mit Fenster und ein geräumiger Abstellraum bieten ideale Voraussetzungen für die Vermietung oder für ein unabhängiges Familienmitglied.



Fazit:

Hier lautet das Motto: kaufen – einziehen – wohlfühlen

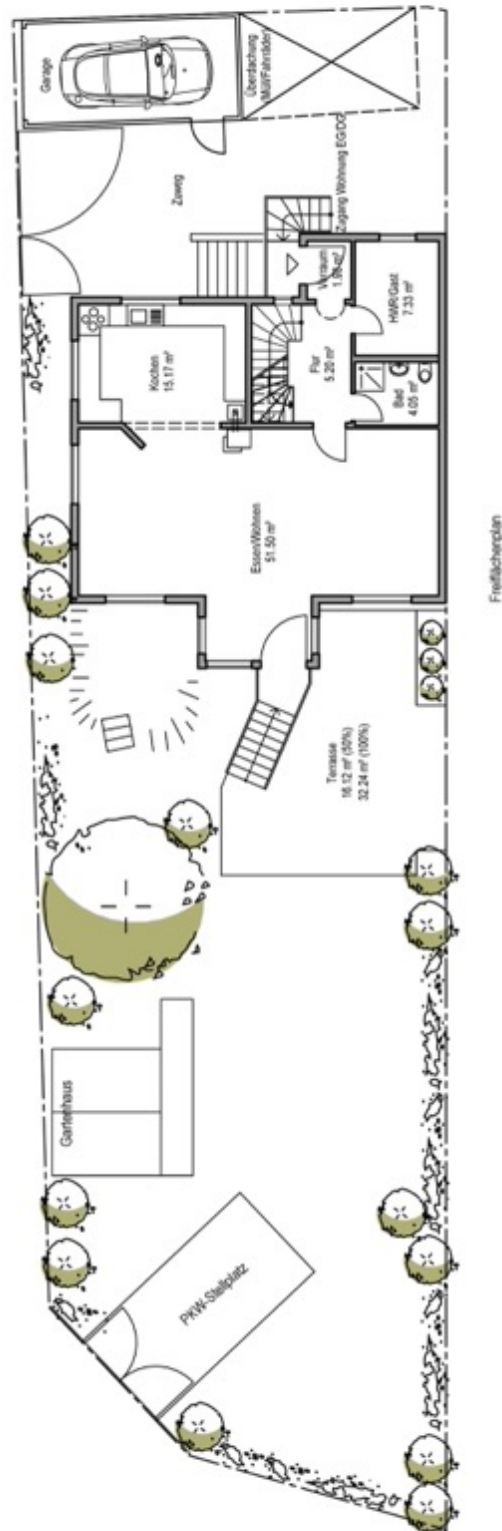
Dieses Haus bietet eine gehobene Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung, ist sehr gepflegt und ohne Renovierungsstau.

Die Einliegerwohnung eignet sich perfekt für Großeltern, erwachsene Kinder oder zur Vermietung, während die Hauptwohnung großzügigen Raum für eine vierköpfige Familie bietet.

Durch die vorhandene Fußbodenheizung würde sich die Erwärmung auch problemlos auf eine Luft-Wärmepumpe umstellen lassen, der vorhandene Kaminofen trägt ebenfalls zur Energieeinsparung bei.

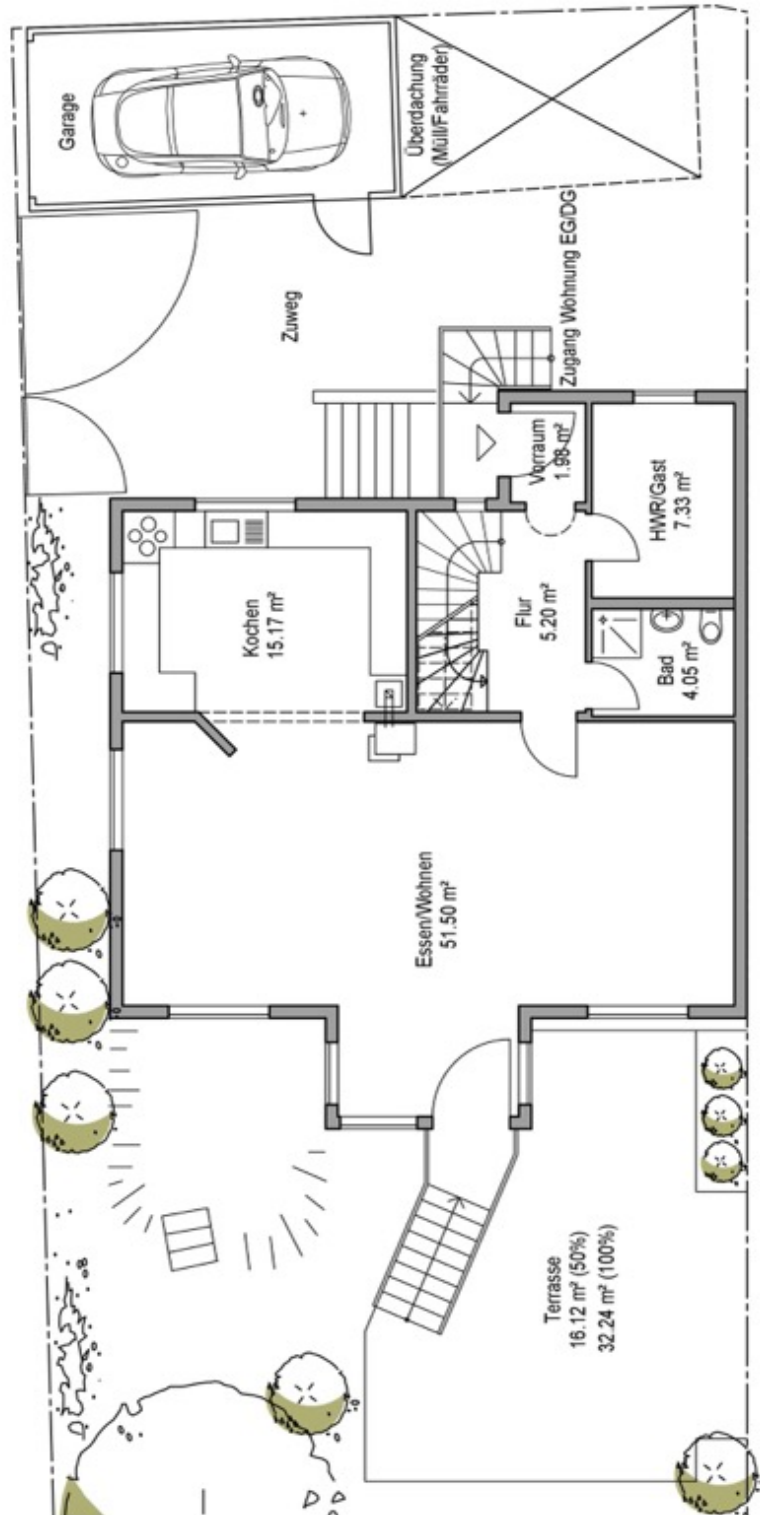
Der große Garten mit gut gewachsenen Sträuchern und Kirschbaum, ein Balkon, einer kleinen und einer großen Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Mit einer Garage, einem Stellplatz, einem offenen Unterstellplatz für Fahrräder und einer Vielzahl weiterer Annehmlichkeiten wie Glasfaseranschluss, einem eigenen Brunnen für die Gartenbewässerung und einer Zisterne (auch für die WC-Spülungen geeignet) ist dieses Haus perfekt für zeitgemäßes Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung.

Freiflächenplan



als Vorlage wurden die Original-Pläne verwendet
Zeichnungen und Flächenangaben jedoch ohne Gewähr

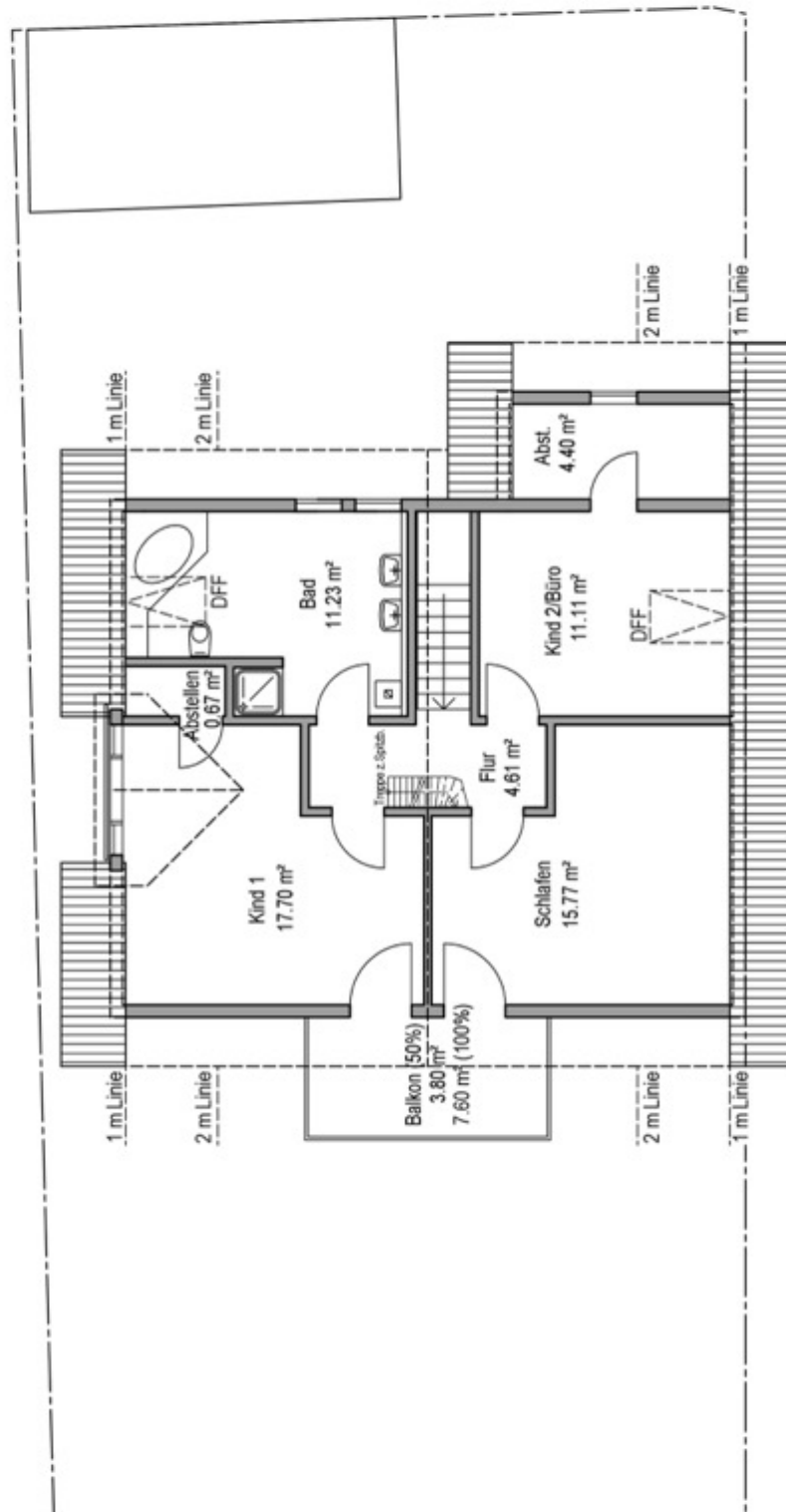
GR-Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss
101.34 m² Wohnfläche inkl. Terrasse (50%)

als Vorlage wurden die Original-Pläne verwendet
Zeichnungen und Flächenangaben jedoch ohne Gewähr

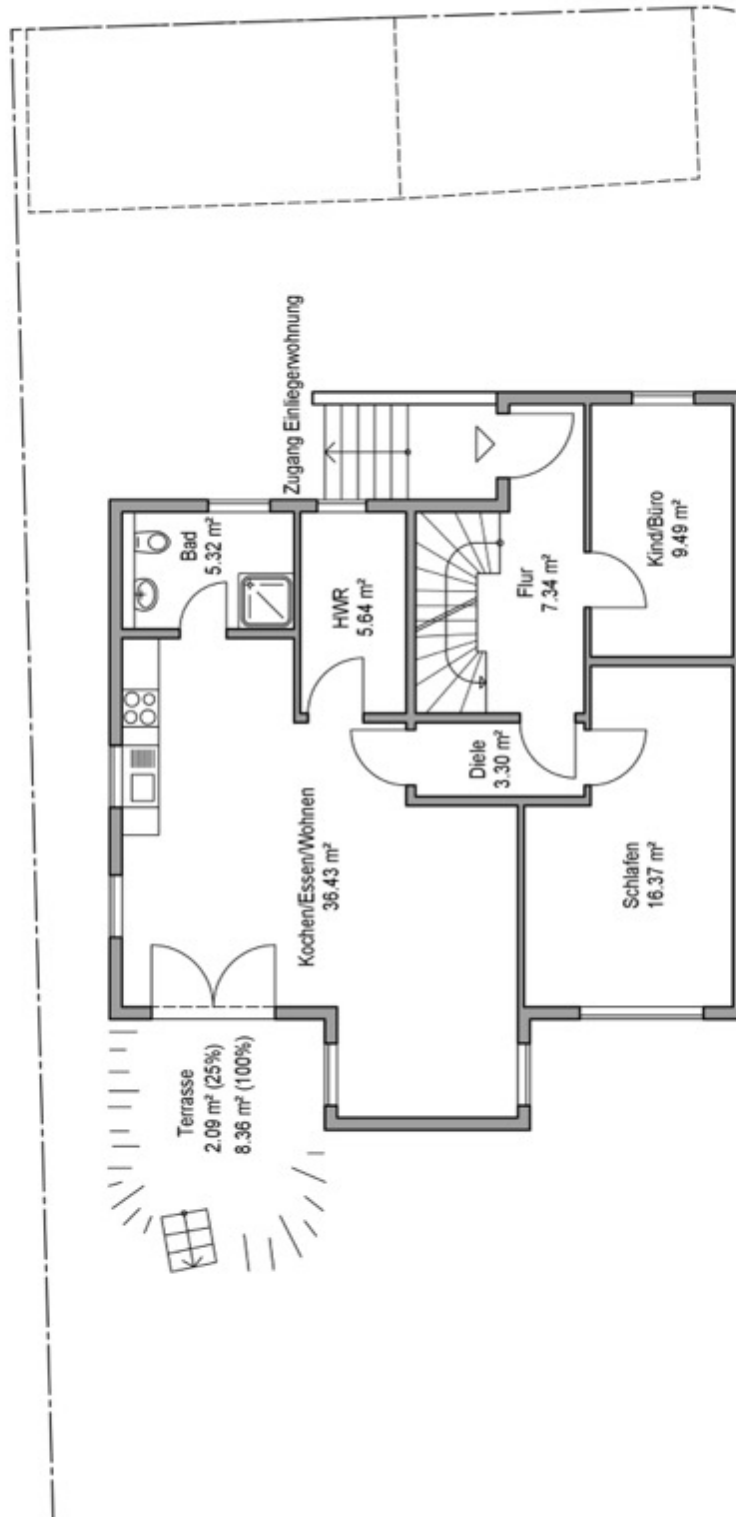
GR-Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss
69.30 m² Wohnfläche inkl. Balkon (50%)

als Vorlage wurden die Original-Pläne verwendet
Zeichnungen und Flächenangaben jedoch ohne Gewähr

GR-Untergeschoss



Grundriss Untergeschoss
(Einliegenwohnung)
85.98 m² Wohnfläche inkl. Terrasse (25%)

als Vorlage wurden die Original-Pläne verwendet
Zeichnungen und Flächenangaben jedoch ohne Gewähr



Wohn- Nutzflächenaufstellung

(Exposé V2219)

Wohnflächen – Hauptwohnung (1):

Erdgeschoss	Größe
Flur / Diele	7,18 m ²
G-WC / Bad	4,05 m ²
Wohn- Esszimmer	51,50 m ²
Küche	15,17 m ²
Hauswirtschaft / Gast	7,33 m ²
Terrasse 32,24 m ² ½ =	<u>16,12 m²</u>
Gesamt EG	101,34 m²

Dachgeschoss	Größe
Flur	4,61 m ²
Schlafzimmer	15,77 m ²
Kind 1	17,70 m ²
Kind 2	11,11 m ²
Badezimmer	11,23 m ²
Balkon 7,60 m ² ½ =	3,80 m ²
Abstellraum	<u>4,40 m²</u>
Gesamt OG	69,30 m²

Wohnfläche 1 gesamt **170,64 m²**

Wohnflächen – Einliegerwohnung (2):

Untergeschoss	Größe
Flur	7,34 m ²
Diele	3,30 m ²
Wohn- Esszimmer	36,43 m ²
Schlafzimmer	16,37 m ²
Kind/Büro	9,49 m ²
Badezimmer	5,32 m ²
Hauswirtschaft/Hausanschluss	5,64 m ²
Terrasse 8,36 m ² ¼ =	<u>2,09 m²</u>
Gesamt UG	85,98 m²

Wohnfläche 2 gesamt **85,98 m²**

Wohnfläche 1 + 2 gesamt: 256,62 m²

Nutzfläche: Spitzboden ca. 20 m²

(Alle Angaben sind ca. Maße und wurden den originalen GR-Plänen entnommen – jedoch ohne Gewähr)

Außenansichten



Straßenansicht (Nord/Ost)



Straßenansicht (Nord/West)



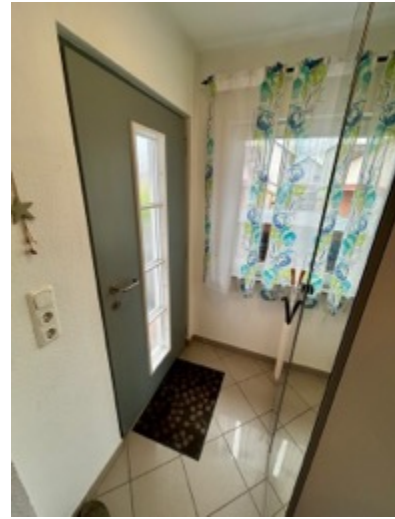
Große Terrasse mit großem Garten und Stellplatz in West-Ausrichtung



Innenansichten EG



Hauseingang in Hauptwohnung



Diele mit Hauseingang



Geräumiger Flur mit Erschließungen ins DG und UG



Großzügiger heller Wohn- Essbereich...



...mit Klimagerät, Kaminofen, Fußbodenheizung und Ausgang zur Terrasse/Garten



Freizügiger heller Essbereich



Ansprechender Kaminofen



Zwei Fenster sichern den Blick zur Straße, dem Hoftor und in den Innenhof



Geräumige offene Küche mit viel Stauraum, Sitzgelegenheit und Vorratsraum



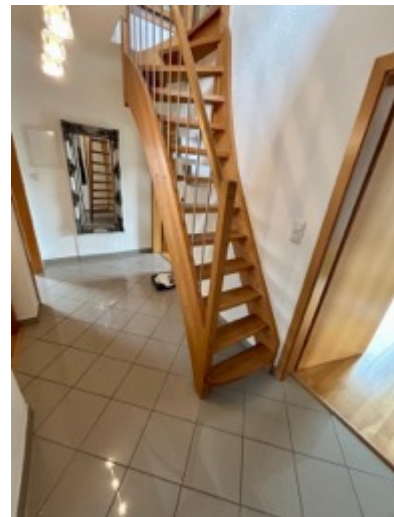


Hauswirtschaftsraum od. Gästezimmer



G-WC mit Dusche

Innenansichten DG



Flur mit Treppe zum Spitzboden



Schlafzimmer mit Balkon



Kinderzimmer 1 mit Balkon



Kinderzimmer 2 oder Büro



Abstellraum an Ki.-Zi. 2



Balkon an Schlaf- und Kinderzimmer 1



Blick vom Balkon in den Garten



Modernes geräumiges Wannen- Duschbad mit Fußbodenheizung und Handtuchwärmekörper



Spitzboden

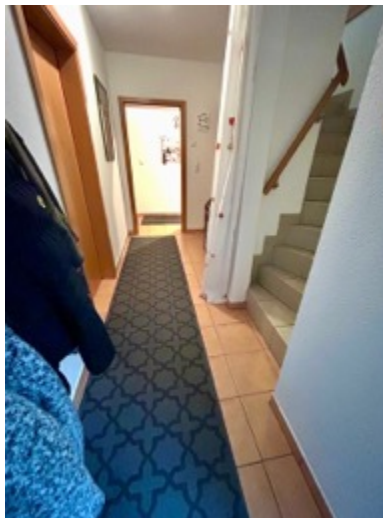


Ausgebauter Spitzboden für Hobby oder Büro

Einliegerwohnung



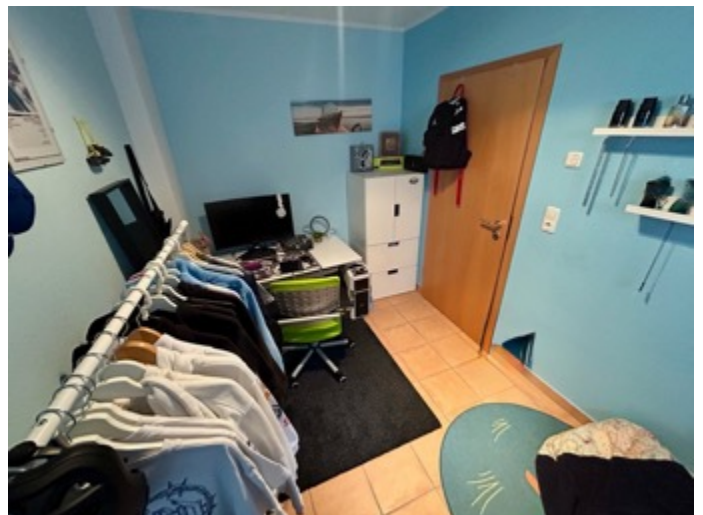
Separater Eingang



Flur mit Aufgang in das EG



Dusch-Bad mit Fenster



Kinderzimmer / Büro



Diele/Flur



Wohn- Esszimmer



Wohnbereich

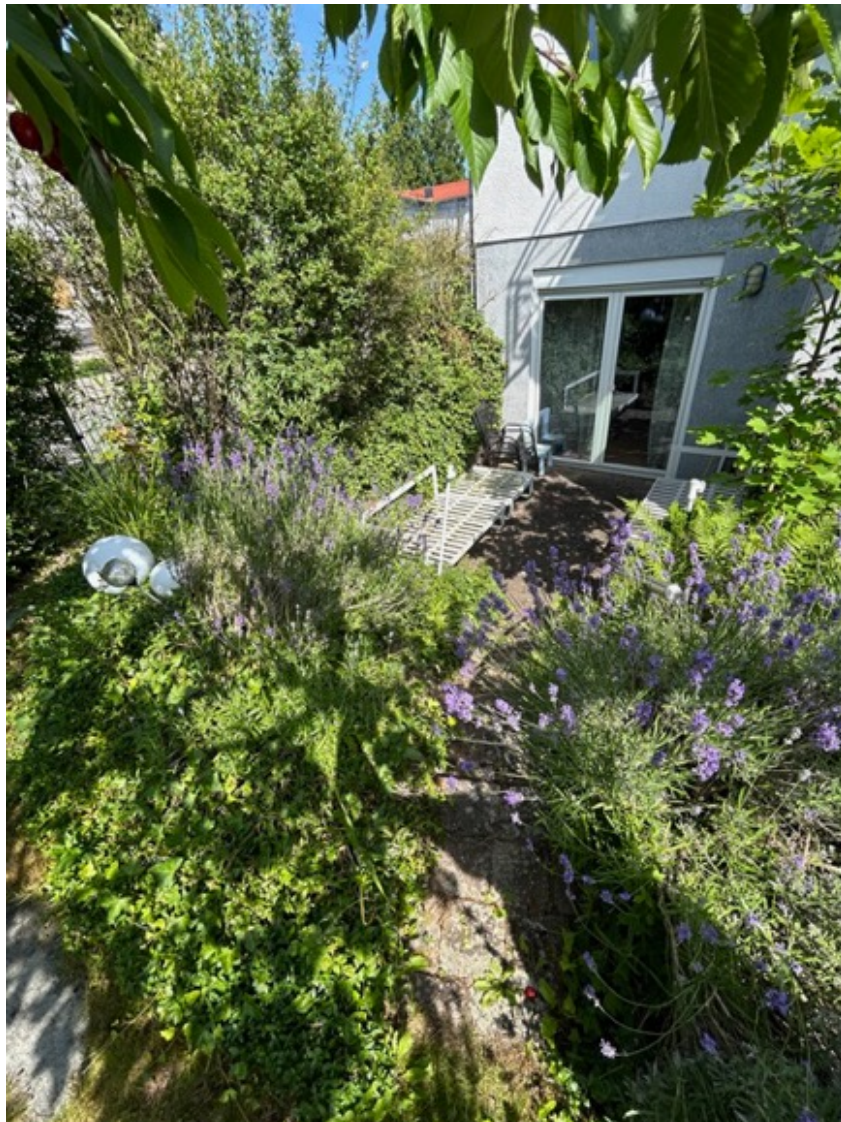


Essbereich mit Küchenzeile und Ausgang zur Terrasse





Gemütliche grüneingewachsene Terrasse





Schlafzimmer

Weitere Außenansichten



Innenhoffläche mit Garagenzugang und überdachter Abstellfläche





Anschrift

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro

Thomas Wolf DEKRA zert. Immobilienmakler & Sachverständiger für Immobilienbewertung

Bahnhofstraße 17 in 64665 Alsbach-Hähnlein

Tel. 06257 – 50 46 746 ▪ Fax: 06257 – 50 46 747 ▪ Mobil: 0172 - 62 40 793

E-Mail: kontakt@imm-house.de ▪ www.imm-house.de

Hinweis/Haftung/Provision

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. Als Makler, vom Verkäufer/Vermieter/Käufer/Mieter beauftragt, ist die Fa. Thomas Wolf Immobilien tätig. Mit Ausgabe dieses Exposees verlieren alle evtl. vorher ausgegebenen Exposees ihre Gültigkeit. Die Angebote sind vertraulich, freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung verpflichtet zu Schadenersatz. Volle Honorarpflicht besteht auch bei Erwerb durch Zwangsversteigerung, bei Erwerb von Anteilen an Besitzgesellschaften sowie bei anderen, wirtschaftlich gleichwertigen Geschäften. Wird mit einem von uns benannten Verkäufer ein Miet- oder ähnlicher Vertrag abgeschlossen oder kommt ein Vertrag über ein anderes dem Verkäufer gehörendes Objekt zustande, so ist auch dafür die ortsübliche Provision zu zahlen. Nachträgliche Vertragsänderungen, insbesondere Vertragsauflösungen aus irgendeinem Grund, selbst wenn sie im Vertrag bereits vorgegeben sind, sind ohne Einfluss auf den Provisionsanspruch. Die Entgegennahme von Angeboten bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung vorstehender Bedingungen. Neben diesen Bedingungen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Fa. IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, die in den Geschäftsräumen zur Einsichtnahme ausliegen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz der Fa. Thomas Wolf Immobilien.

Maklervertrag:

Sie schließen mit IMM-House Immobilien, Thomas Wolf einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von IMM-House Immobilien in Anspruch nehmen.

Die Käufer-Provision beträgt 1,78 % vom Kaufpreis inkl. 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).

Widerrufsrecht:

Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass IMM-House Immobilien die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

