



Gepflegtes, modernisiertes Einfamilienwohnhaus mit Anbauten, großer Terrasse und Gartenoase



Exposé V2221



Eckdaten:

Objektadresse:	Gernsheimer Str. 75, 64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein) (Flur 1; Flurstück 244/3 + 244/5)
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus (freistehend)
Wohnfläche gesamt ca.:	118 m ²
Wohn- Schlafzimmer:	5 (davon 3 Schlafzimmer)
Bäder/G-Bad:	1 / 1 (mit Dusche)
Nutzfläche ca.:	77 m ² (Keller + Anbauten)
Kellerräume:	4
Stellplätze:	2 - 3
Grundstücksfläche ca.:	274 m ² (322 m ²)
Bezugsfrei ab:	nach Absprache

VK-Preis: 439.000,- EUR

Baujahr:	1910/1920
Objektzustand:	modernisiert und sehr gepflegt
Ausstattung:	gehoben
Anlagentechnik:	2016
Heizungsart:	Brennwert-Therme (Zentralheizung mit WW-Aufbereitung)
Energieträger:	Gas
Energieausweis:	170,30 kWh/(m ² •a) = F (Verbrauchsausweis)
Internetverfügbarkeit:	derzeit bis zu 250 MBit/s (Glasfaser liegt in der Straße)
Bodenrichtwert:	470,- EUR/qm (Stichtag 01.01.2024)
Dienstbarkeiten/Baulasten:	ja (Baulast und Dienstbarkeit)
Bauplanungsrecht:	§ 34 BauGB (umgebene Bebauung)



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 der Sandwiese. Die Immobilie befindet sich in der Gemarkung Hähnlein.

Das Wohnhaus befindet sich in zentraler Lage, Nähe des westlichen Ortsausgangs von Hähnlein.

Im Ortsteil findet sich ein Ärztezentrum, ein TEO-Markt und eine Bäckerei. Der begrünte Ortskern mit Spielplatz, einer Bücherei, ein Museum, der Grundschule des Ortes und ein Kindergarten sind fußläufig erreichbar.

Zur weiterführenden Gesamtschule (Melibokusschule) beträgt die Entfernung ca. 3 Km, und kann mit dem Bus oder dem 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.

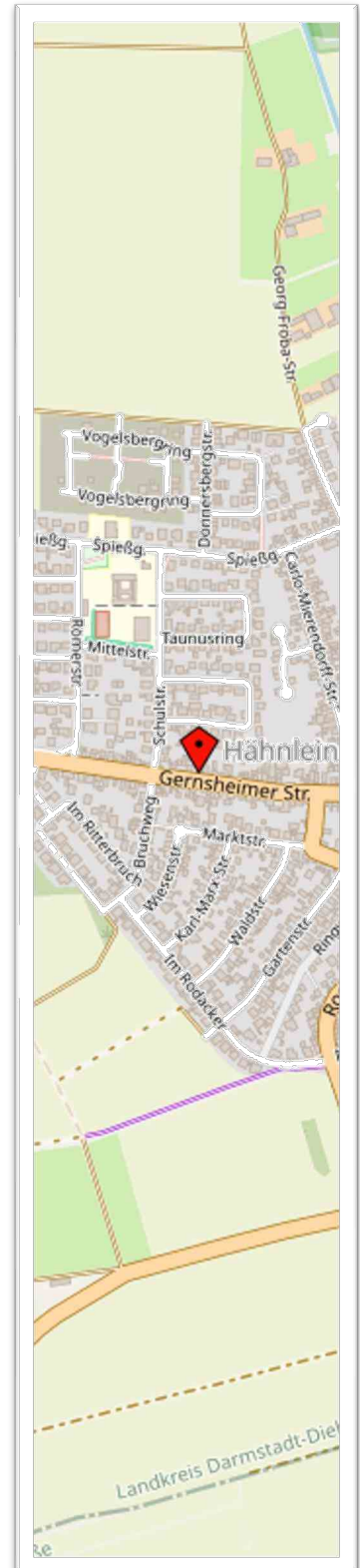
Größere Einkäufer finden meist im Gewerbegebiet „In der Pfarrtanne“ statt (EDEKA, Alnatura, LIDL, ALDI, DM-Drogerie etc.).

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. 3 bis 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. 274 qm (322 qm) großem Grundstück befindet sich dieses gepflegte freistehende Einfamilienwohnhaus mit ca. 119 qm Wohnfläche, Anbauten und einseitiger Grenzbebauung (Ostseite).

Das teilunterkellerte Wohnhaus erstreckt sich über ein Vollgeschoss (EG) sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung mit gehobener Ausstattung.

Diese gepflegte Immobilie wurde ca. im Jahr 1910/1920 in Massivbauweise errichtet, von 2016 bis heute umfangreich und hochwertig modernisiert, und eignet sich ideal für die kleine Familie.

Die Immobilie wurde ausschließlich von den jeweiligen Eigentümern selbst bewohnt.

Das Erdgeschoss bietet circa 74,46 qm Wohnfläche und wurde als Hochparterre ausgeführt. Hier befinden sich ein Dielenbereich mit kleiner Garderobe, ein Wohnzimmer, eine geräumige Küche, ein separates Esszimmer, ein Gästezimmer oder Home-Office sowie ein Duschbad mit WC.

Das Erdgeschoss wurde, außer der Küche, mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Eine schmale Treppe mit Echtholzstufen aus Eiche führt ins Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss mit ca. 44,14 qm besticht durch die großzügige Galerie, das moderne Wannen- Duschbad, sowie die zwei klar strukturierten Schlafräume.

Ein Klimagerät im Schlafzimmer macht auch schwüle Nächte im Sommer erträglich.

Auf der Westseite erstreckt sich ein Balkon über die gesamte Hauslänge, hier lässt sich mit Grünpflanzen eine schöne Atmosphäre schaffen.

Außer in der Küche und den Bädern wurde im ganzen Haus ein Bodenbelag aus Echtholzparkett Eiche, 3 Schicht gehobelt verlegt.

Nachfolgende umfassende Modernisierungs- und Ausstattungsmerkmale wurden laut der Verkäufer durchgeführt:

Fenster:

- Einbau 2016: Schlafzimmer OG, Bad OG, Terrassentür OG, Küche EG, Bad EG
- Einbau 2017: Spezial-Fenster Gästezimmer OG
- Einbau 2021: Spezial-Fenster Wohnzimmer EG 2x, und Esszimmer EG
- Einbau 2025: Spezial-Fenster 2x Büro EG

Dämmung:

- 2016: Esszimmer: Gipsplatten mit Styropor im Raum – Stärke unbekannt (waren bereits vorhanden)
- 2016: Spitzboden-Dämmung (10 cm Mineralwolle)
- 2016: Dachschrägen-Dämmung (10 cm Mineralwolle)
- 2016: Erdgeschoss Dämmung Fußboden (außer Küche und Bad) - EPS 035 Wärmedämmung 4 cm + zusätzlich 3 cm Trittschalldämmung
- Bad EG von unten gedämmt (außen)
- 2025: Schlafzimmer OG – Holzfaserdämmplatte 4 cm (innen)
- 2025: Büro EG – Holzfaserdämmplatte 6 cm (innen)



Modernisierung und Ausstattung innen:

- Erneuerung kompletter Heizungs- und Sanitäreanlagen inkl. Verrohrung / Leitungen (Vaillant-Gastherme mit Warmwasseraufbereitung) 2016
- Erneuerung der kompletten Elektrik (2016)
- Haustür „FeBa AL333 Selection“ (Aluminium)
- Bodenbeläge: Echtholzparkett Eiche, 3 Schicht gehobelt (Wicanders)
- Fußbodenheizung EG (außer Küche), Heizkörper OG
- Designe-Elektrokamin im Wohnzimmer
- Küche: Bodenbelag Feinsteinzeug von „Villeroy & Boch“, Küchenschränke „Nobilis Credo“, Lacklaminat (2016)
- Bäder: Fliesen aus Feinsteinzeug (2016)
- Elektrische Rollläden (2016)
- Erneuerung aller Zimmertüren (2022)
- Treppe ins DG renoviert (Renovierungsstufen Massivholz Eiche)
- Wasser-Enthärtungsanlage (2022)
- Party-WC im Keller
- Internet: derzeit 250 Mbit/s (Glasfaser liegt in der Straße)

Modernisierung und Ausstattung außen:

- Kinderholzpool
- Schuppen + Lager
- Satellitenschüssel
- Erneuerung aller Regenrinnen (2019)
- Erneuerung aller Gartenzäune (2020)
- Erneuerung Kellerüberdachung (2022)
- Maßanfertigung Edelstahlhandlauf Außentreppe (2024)
- Fassadenanstrich (2024)



Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV), die der Nutzflächen nach der DIN 277 berechnet.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, der Keller ist nur von außen zu begehen und wurde baujahrestypisch aus Natursteinen errichtet. Hier finden sich neben der sogenannten „Party-Toilette“ auch Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, zwei Kellerräume, sowie dem Hausanschlussraum mit Gas-Heizungsanlage und der Wasserenthärtungsanlage. Folgende Telekommunikation-/Internetanschlüsse sind vorhanden: Telekom, Breitbandkabel, SAT-Anlage (Glasfaser liegt bereits in der Straße).

Die Erschließung zu den Nebengebäuden und dem Garten erfolgt über die Hoffläche, diese sind von der Straße aus uneinsehbar, ein großes Flügeltor stellt die Abgeschlossenheit her.

Im Hof können mehrere Fahrzeuge hintereinander abgestellt werden. Die hinter dem Haus befindlichen Nebengebäude werden derzeit als Fahrrad- und Geräteraum sowie Lagerfläche verwendet, hier findet sich viel Stauraum.

Der Garten mit der großzügigen Terrasse wurde als kleine grüne Oase angelegt.

Erklärungen zu vorhandenen Dienstbarkeiten und Belastungen erfolgen im persönlichen Gespräch.

Fazit:

Hier lautet das Motto: kaufen – einziehen – wohlfühlen

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

Durch die vorhandene Fußbodenheizung im EG würde sich die Erwärmung auch auf eine Luft-Wärmepumpe umrüsten lassen. Der Einbau eines Kaminofens sollte ebenfalls möglich sein, würde dieser zur weiteren Energieeinsparung beitragen.

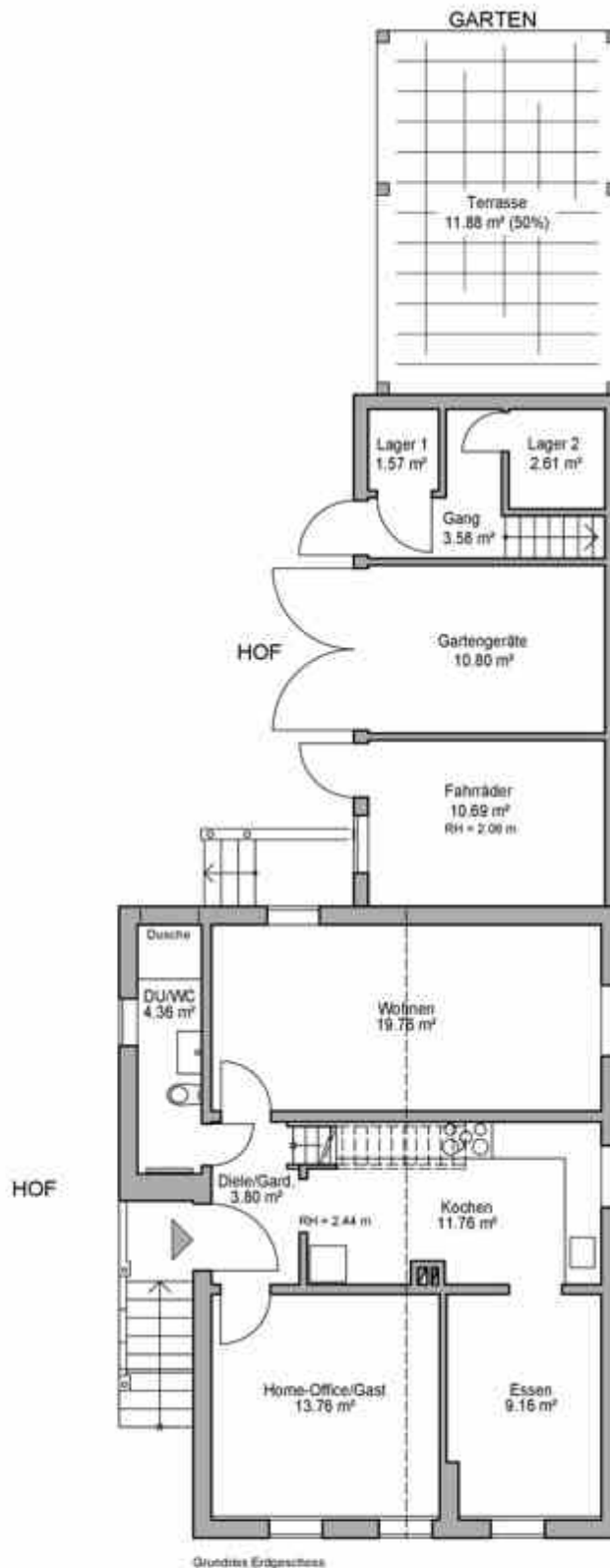
Der Garten mit gut gewachsenen Sträuchern und einer großen Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Mit den Stellplätzen, den vielfältigen Abstellmöglichkeiten in den Nebengebäuden und weiteren Annehmlichkeiten ist dieses Haus perfekt für zeitgemäßes Wohnen für die kleine Familie.



[illegible]

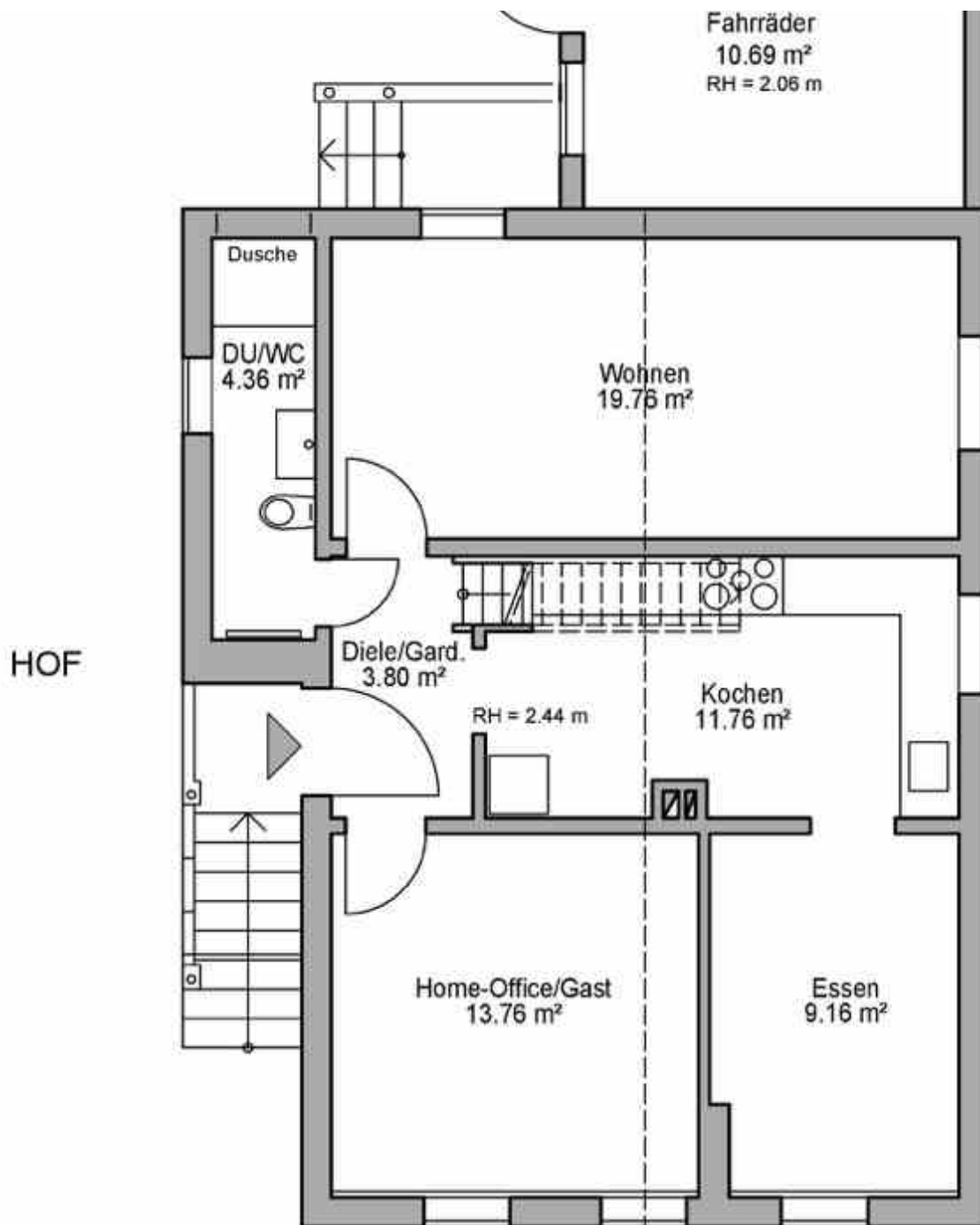


GR-Erdgeschoss (gesamt)



Quadratmeterangaben und Zirk-Angaben ohne Gewähr.
 Planerstellung nach Aufmaß.
 Berechnung der Wohnflächen nach DIN 277.
 Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne!

GR-Erdgeschoss

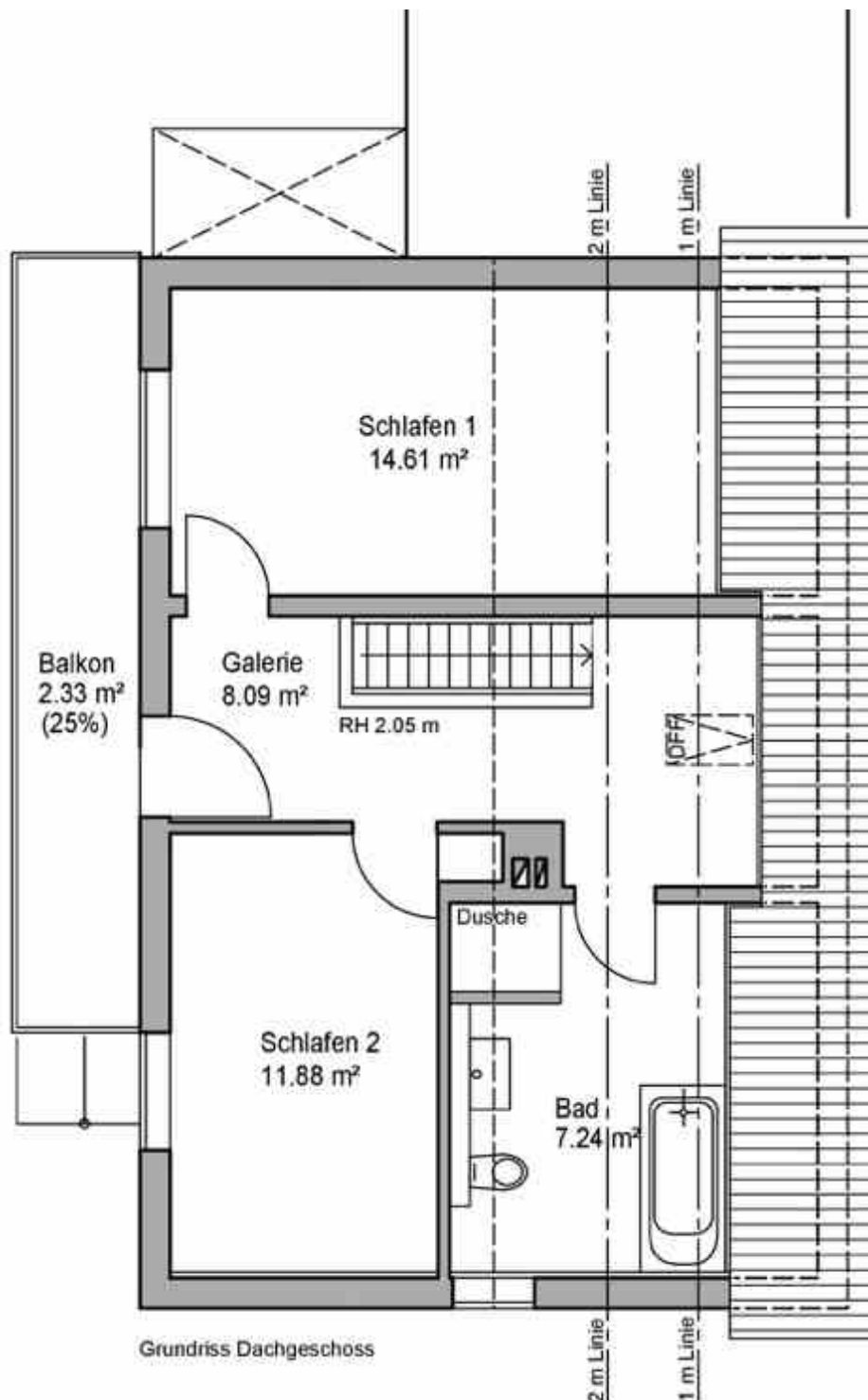


Grundriss Erdgeschoss

Quadratmeterangaben sind Zirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne!

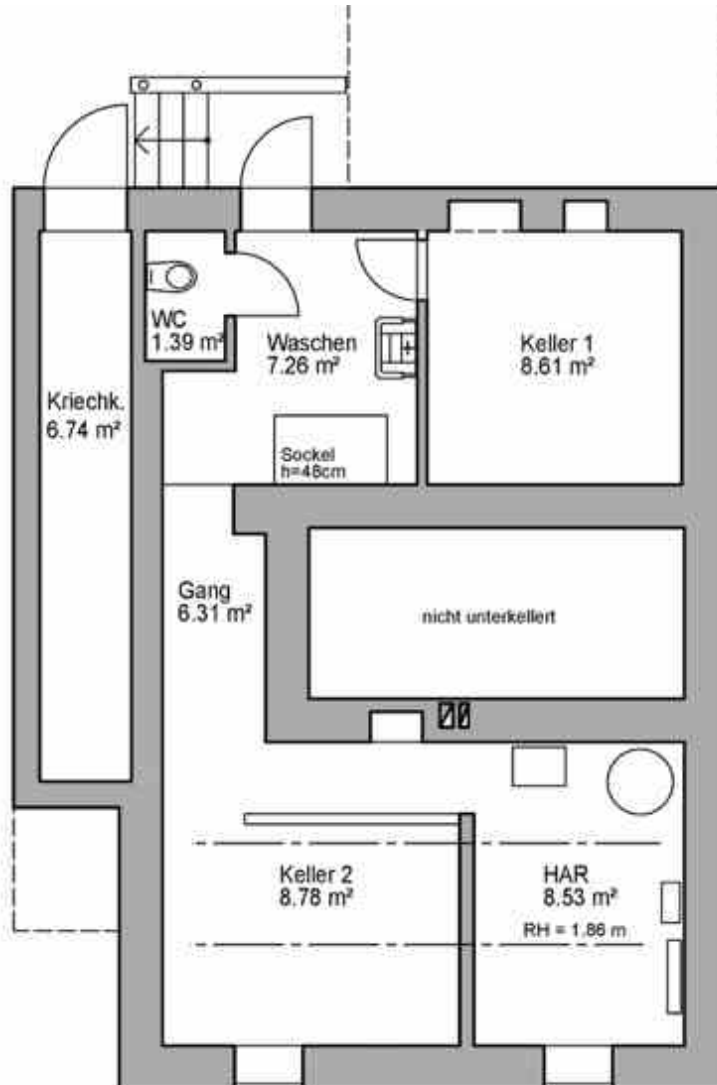
© www.cad-service-ehrenfels.de

GR-Dachgeschoss



Quadratmeterangaben sind Zirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne!

GR-Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Quadratmeterangaben sind Zirke-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne !



Wohn- Nutzflächenaufstellung
(Gernsheimer Str. 75 in 64665 Alsbach-Hähnlein)

Wohnflächen nach WoFIV:

Erdgeschoss	Größe
Diele/Garderobe	3,80 m ²
Du/WC	4,36 m ²
Küche	11,76 m ²
Esszimmer	9,16 m ²
Wohnzimmer	19,76 m ²
Home-Office/Gast	13,76 m ²
Terrasse/Freisitz 23,76 m ² ½ =	11,88 m ²
<u>Gesamt EG</u>	<u>74,46 m²</u>

Dachgeschoss	Größe
Flur/Galerie	8,09 m ²
Schlafzimmer 1	14,61 m ²
Schlafzimmer 2	11,88 m ²
Badezimmer	7,24 m ²
Balkon 9,32 m ² ¼ =	2,33 m ²
<u>Gesamt DG</u>	<u>44,14 m²</u>

Wohnfläche gesamt 118,60 m²

Nutzflächen nach DIN 277:

Keller	47,62 m ²
Fahrräder	10,69 m ²
Gartengeräte	10,80 m ²
Gang	3,58 m ²
Lager 1	1,57 m ²
Lager 2	2,61 m ²
	<u>76,87 m²</u>

Nutzfläche gesamt 76,87 m²

(Alle Angaben sind ca. Maße und wurden durch Aufmaß vor Ort erstellt – jedoch ohne Gewähr)

Außenansichten



Straßenansicht (Süd/West)



Straßenansicht (Süd/Ost)



Straßenansicht (Süd/West)



Parkfläche und Hauseingang



Große Hoffläche mit Nebengebäude und Kellerzugang





Hauseingang



Haustür „FeBa AL333 Selection“
(Aluminium)

Innenansichten EG



Geräumige Diele mit Erschließung des EG und in das DG



Helles gemütliches Wohnzimmer mit Fußbodenheizung (FBH)



Großzügige moderne Küche mit Gasherd und Zugang zum Esszimmer





Klar strukturiertes Esszimmer mit FBH



Gästezimmer / Büro / Schlaf-od. Kinderzimmer mit FBH



Modernes Gäste-Bad mit Dusche mit FBH



Innenansichten DG



Treppe vom EG in das DG mit Massivholzstufen aus Eiche



Moderne und helle Galerie



Schlafzimmer mit Klimagerät





Kinder- od. 2. Schlafzimmer





Balkon mit Westausrichtung



Modernes geräumiges Wannen- Duschbad mit Handtuchwärmekörper



Innenansichten KG



Zugang zum Keller



Party-WC im Keller



Hauswirtschaftsraum



Vaillant Brennwert-Gastherme (2016)



Warmwasserpuffer 150 Ltr.



Wasserenthärtungsanlage



Weitere Außenansichten



Grün eingewachsene Gartenoase





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.

