



Moderne Doppelhaushälfte mit gepflegtem Garten und Carport



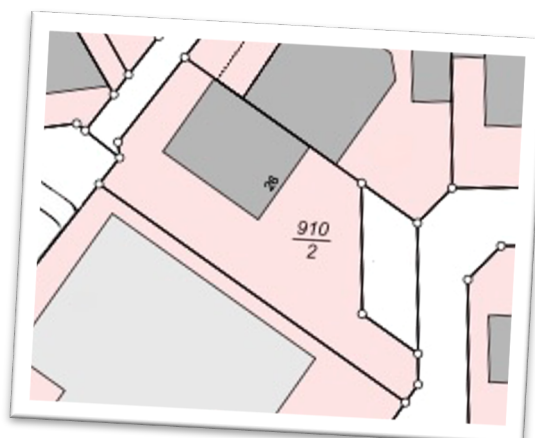
Exposé V2224

Eckdaten:

Objektadresse:	Am Alten Neckarbett 26, 64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein; Flur 1; Flurstück 910/2)
Objekttyp:	Einfamilienwohnhaus (DHH in Massivbauweise)
Wohnfläche gesamt ca.:	181,56 m ²
Wohn- Schlafzimmer:	5 (davon 3 Schlaf-/Kinderzimmer)
Bäder/G-WC:	1 / 1 (mit Dusche)
Nutzfläche ca.:	73 m ²
Abstell-/Kellerräume:	2
Carport/Stellplätze:	1 / 1
Grundstücksfläche ca.:	360 m ²
Bezugsfrei ab:	August

VK-Preis: 590.000,- EUR

Baujahr:	2003
Objektzustand:	sehr gepflegt
Ausstattung:	gehoben
Anlagentechnik:	2003
Heizungsart:	Fußbodenheizung (Zentralheizung mit WW-Aufbereitung)
Energieträger:	Gas + Solarthermie
Energieausweis:	65,18kWh/(m ² •a) = B (Verbrauchsausweis)
Internetverfügbarkeit:	bis zu 1.000 MBit/s (Kabelanschluss im Haus)
Bodenrichtwert:	525,- EUR/qm (Stichtag 01.01.2026)
Baurecht:	Bebauungsplan „Im Steingarten“



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. In ruhiger Ortsrandlage von Hähnlein befindet sich diese gepflegte Immobilie nahe dem südlichen Feldrand. Das nahegelegene Natur- und Vogelschutzgebiet „Holz- oder Altneckarlache“ lädt zum Wandern, Radfahren und Beobachten ein.

In fußläufiger Entfernung 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.

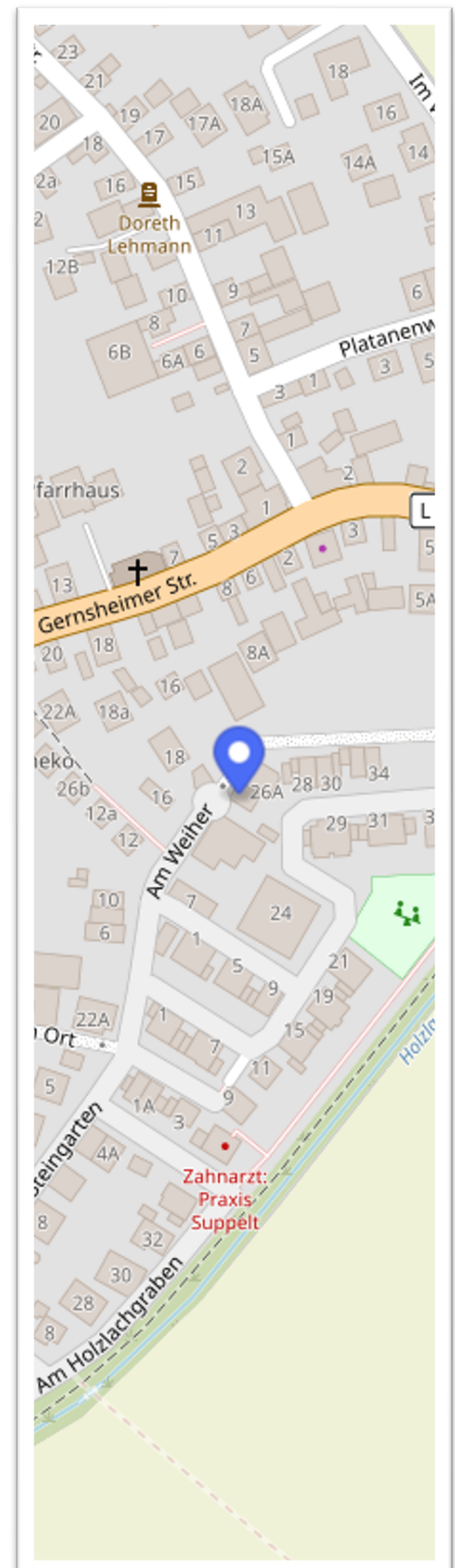
In der Nachbargemeinde Seeheim-Jugenheim gibt es zudem noch einen staatlichen internationalen Kindergarten und eine internationale Schule "State International School Seeheim", diese ist der internationale Schulzweig des Schuldorfs Bergstraße. Weitere weiterführende Schulen sowie die Versorgung des täglichen Bedarfs sind in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

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

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!

Hier lautet das Motto: „Kaufen – einziehen – wohlfühlen“.

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt mit einer gehobenen Ausstattung, einer durchdachten Raumaufteilung sowie einem äußerst gepflegten Gesamtzustand – ganz ohne Renovierungsstau. In ruhiger und familienfreundlicher Lage gelegen, bietet das Haus auf einem real geteilten Grundstück mit ca. 360 m² viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen.

Das im Jahr 2003 in massiver Bauweise mit Vollwärmeschutz errichtete Haus verfügt über ca. 182 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 73 m² Nutzfläche und ist vollständig unterkellert. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier großer Wert auf Wohnkomfort und Qualität gelegt wurde. Bodentiefe Fenster sorgen in Verbindung mit den elektrischen Rollläden im gesamten Haus für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung in Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung. Dank der bereits vorhandenen Fußbodenheizung wäre auch eine unkomplizierte Umrüstung auf eine moderne Luft-Wärmepumpe möglich. Zusätzlich sorgt ein Kaminofen im Wohnbereich nicht nur für gemütliche Atmosphäre, sondern kann ebenfalls zur Energieeinsparung beitragen. Zwei PV-Module in Form eines Balkonkraftwerks unterstützen zudem den Eigenverbrauch von Strom.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten. Die offene Küche inklusive Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Dusche und Fenster.

Das Obergeschoss bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Ein Zimmer mit hochwertigem Parkettboden eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Schlafzimmer. Das zweite, besonders großzügige Zimmer kann bei Bedarf sogar in zwei separate Räume unterteilt werden. Das geräumige Badezimmer überzeugt mit Badewanne, Dusche sowie Tageslichtfenster.

Im Dachgeschoss befindet sich ein großes Studio, das sich hervorragend als Arbeitsbereich, Elternschlafzimmer oder Rückzugsort nutzen lässt. Ebenfalls untergebracht ist hier die Heizungsanlage (Gas-Therme).

Auch das Kellergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Raumhöhe von ca. 2,31 m stehen hier mehrere großzügige Räume zur Verfügung. Ein beheizbarer Hobby- oder Büroraum mit Fußbodenheizung, zwei Tageslichtfenstern und Laminatboden schafft ideale Voraussetzungen für Homeoffice oder Freizeitaktivitäten. Hinzu kommen ein großer Keller- bzw. Hobbyraum mit Hausanschlüssen sowie ein weiterer Kellerraum mit praktischem Ausgang in den Garten.

Der Außenbereich präsentiert sich ebenso gepflegt wie das Haus selbst. Der grün eingewachsene Garten mit üppigen Sträuchern, automatischer Bewässerungsanlage und sonniger Südterrasse lädt zum Verweilen ein. Eine Regenwasser-Zisterne mit 4.500 Litern versorgt die Toilettenspülung, während ein zusätzlicher Brunnen die Gartenbewässerung unterstützt. Wege aus Kopfsteinpflaster verleihen dem Grundstück besonderen Charme.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport mit integriertem Geräte- und Fahrradhaus. Auch technisch ist die Immobilie bestens aufgestellt: Ein Kabelanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s ist bereits vorhanden, Glasfaser liegt zudem in der Straße.

Eine hochwertige und äußerst gepflegte Immobilie mit viel Platz, moderner Technik und Wohlgefühlcharakter – ideal für Familien oder alle, die ruhiges, modernes und komfortables Wohnen schätzen.



Fazit:

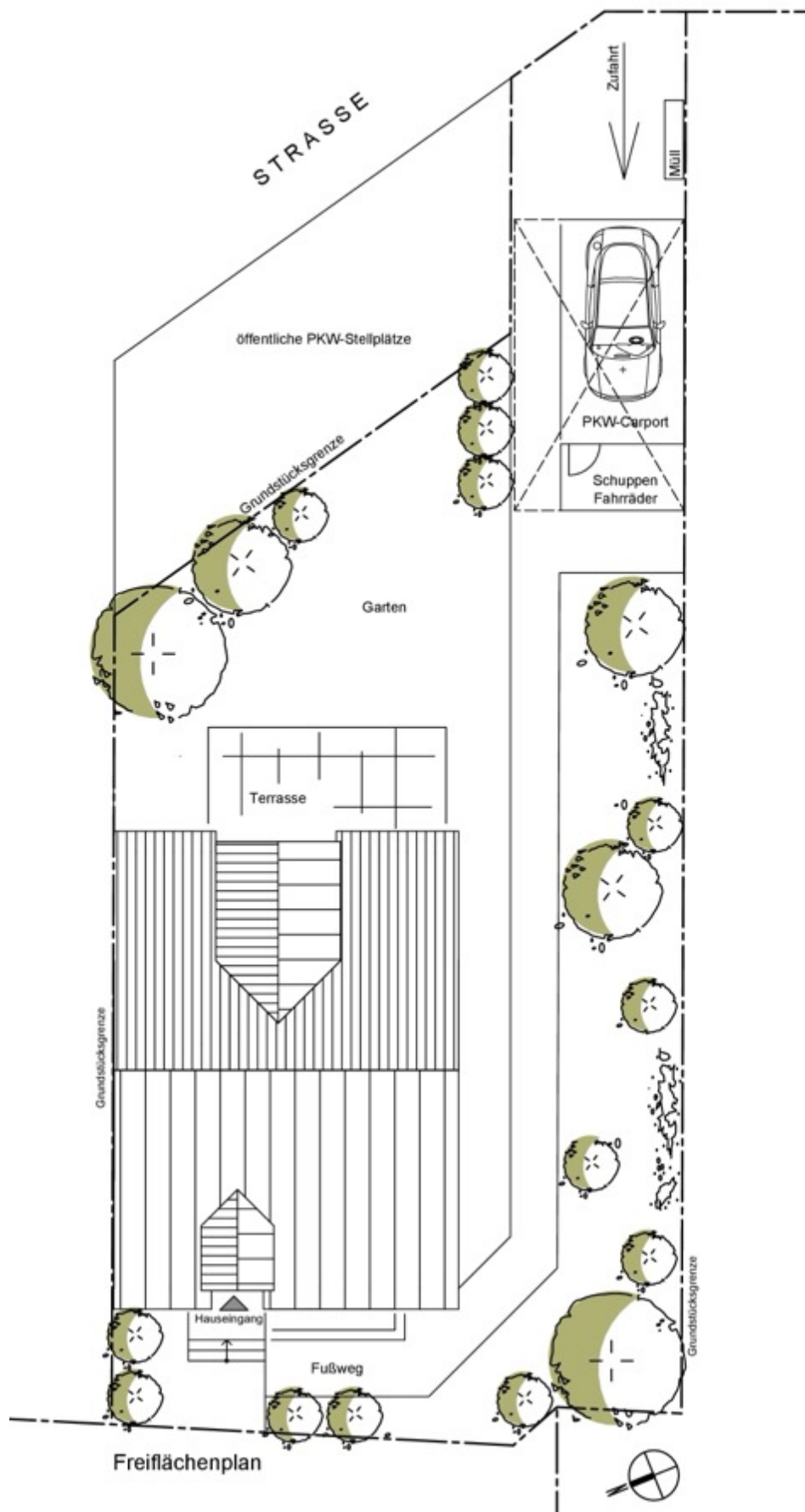
Hier lautet das Motto: kaufen – einziehen – wohlfühlen

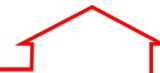
Dieses Haus bietet eine gehobene Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung, ist sehr gepflegt und ohne Renovierungsstau.

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

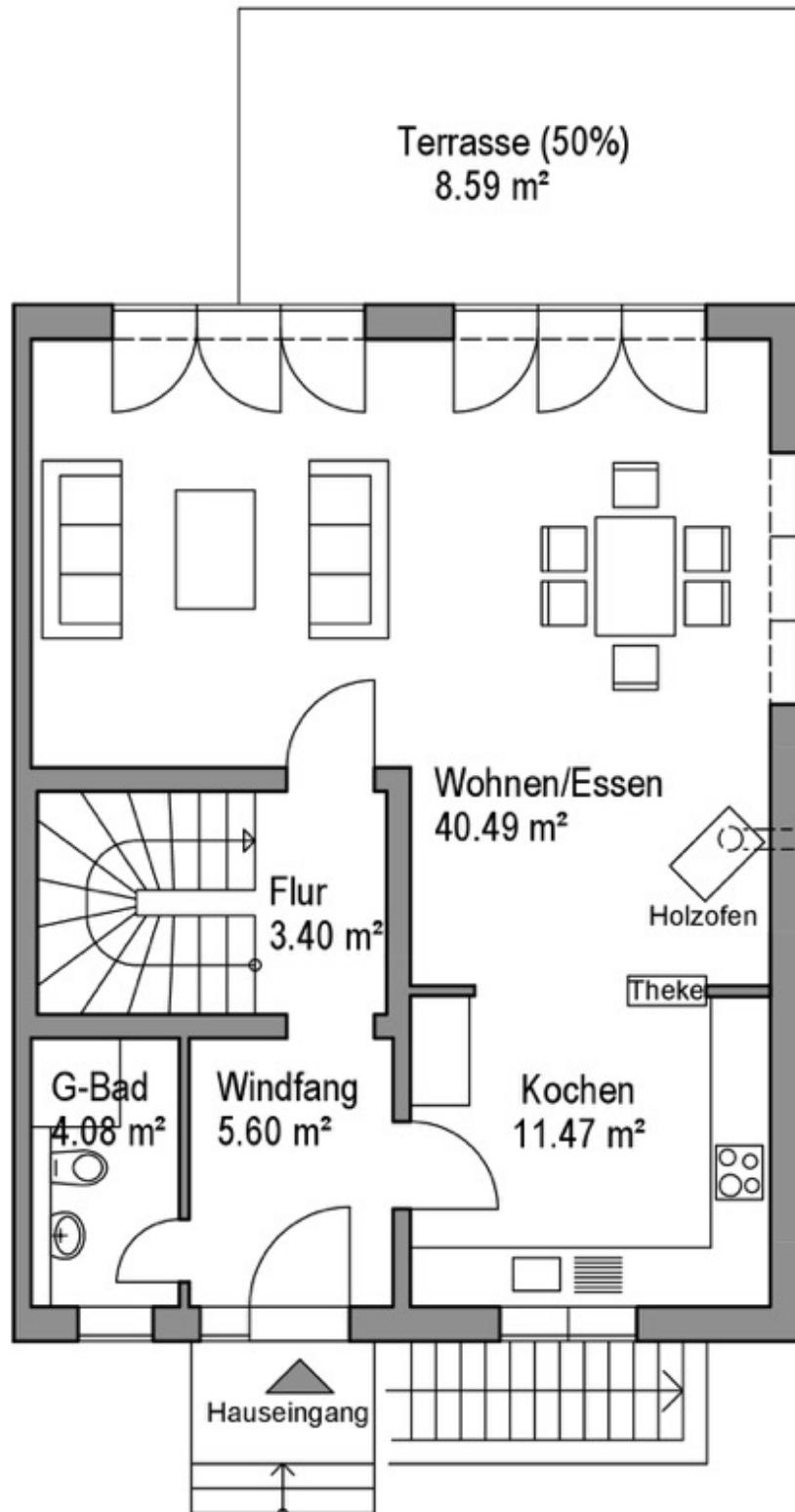
Der gepflegte Garten mit gut gewachsenen Sträuchern und einer Süd-Terrasse laden zum Entspannen und Genießen ein. Mit einem Carport, einem davorliegenden Stellplatz, einem geschlossenen Unterstellplatz für Fahrräder/Gartengeräte und einer Vielzahl weiterer Annehmlichkeiten wie Kabelanschluss, einem eigenen Brunnen für die Gartenbewässerung und einer Zisterne (auch für die WC-Spülungen) ist dieses Haus perfekt für zeitgemäßes Wohnen in einer familienfreundlichen Umgebung.

Freiflächenplan





GR-Erdgeschoss

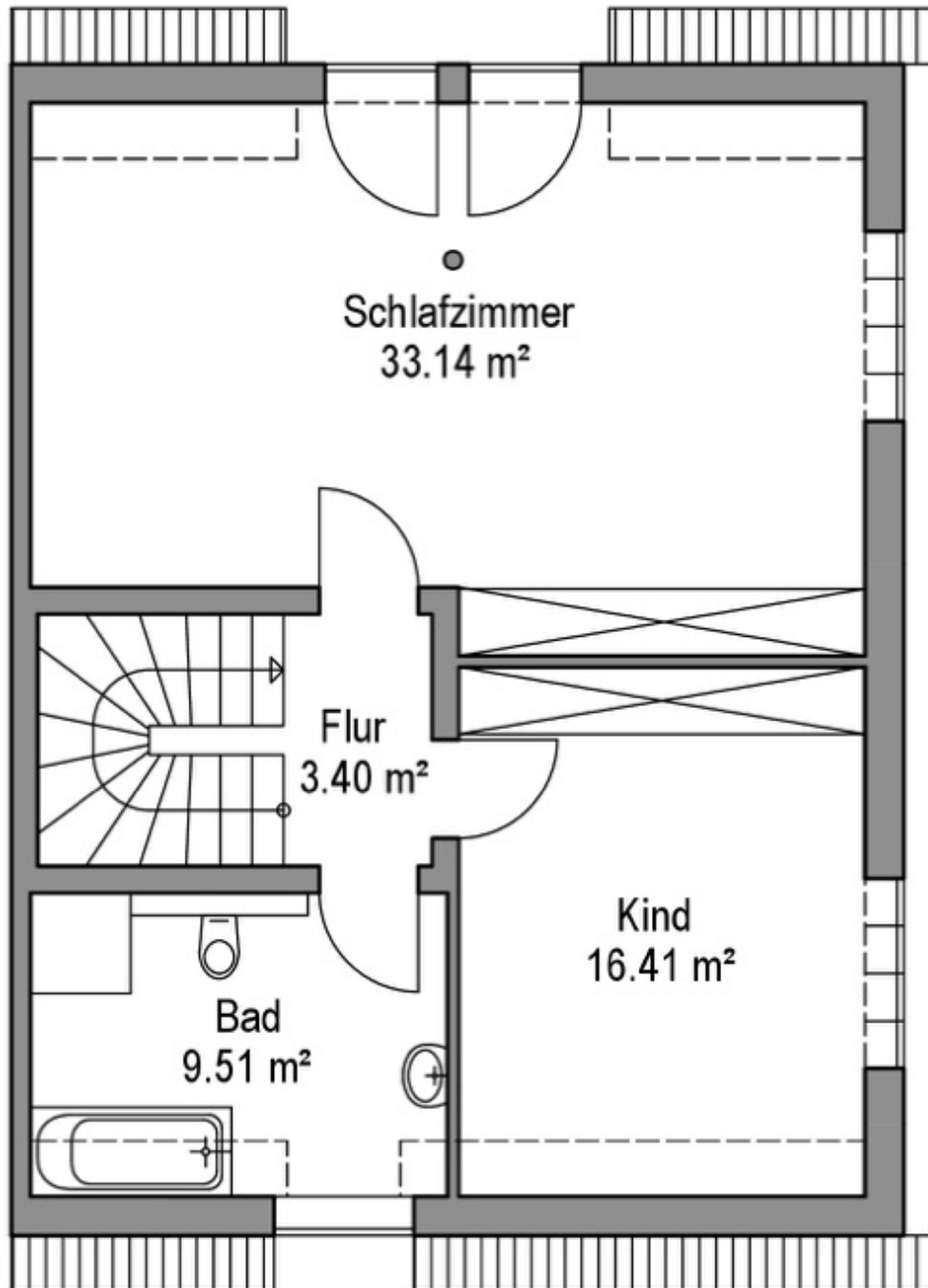


Grundriss Erdgeschoss

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



GR-Obergeschoss

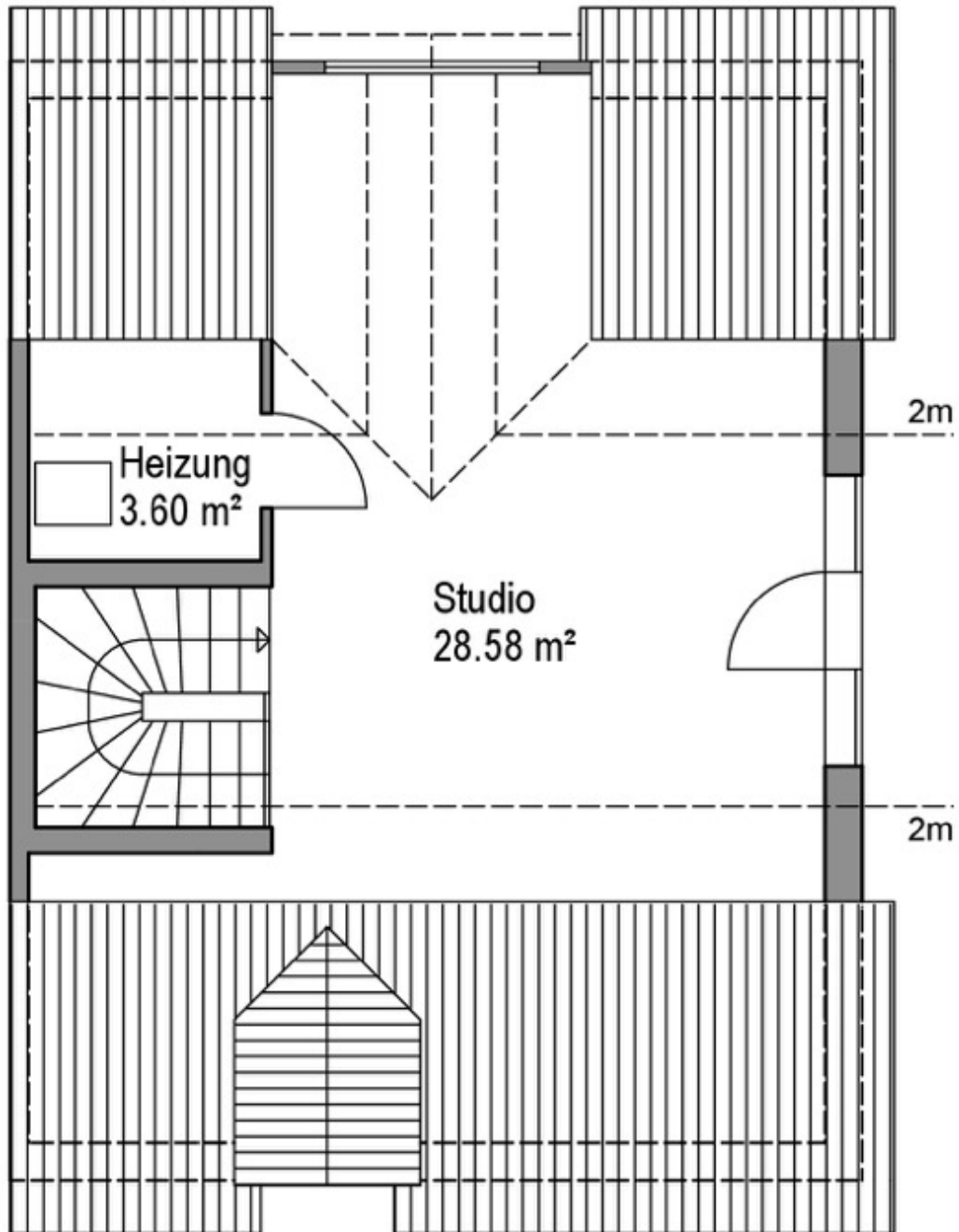


Grundriss Obergeschoss

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



GR-Dachgeschoss

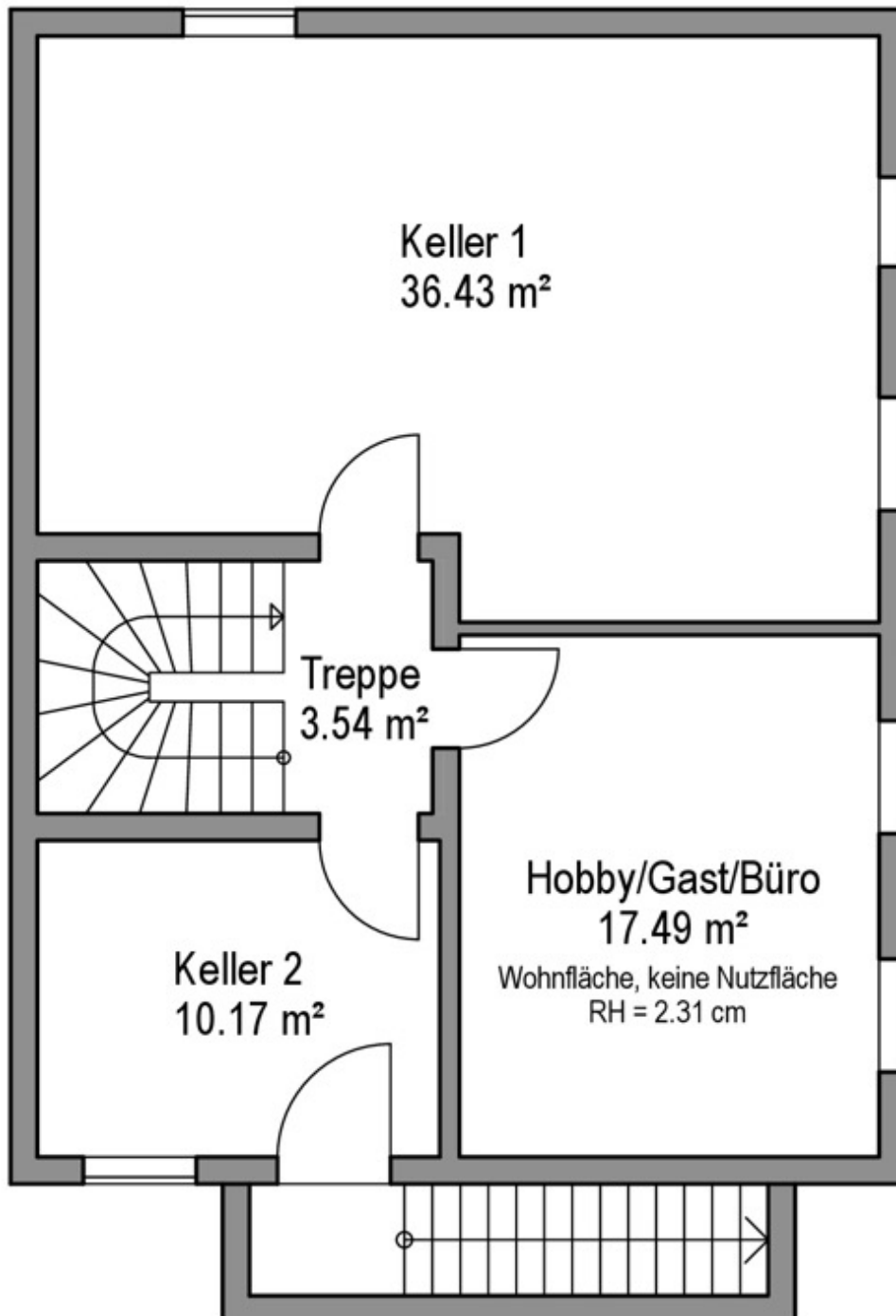


Grundriss Dachgeschoss

Quadratmeterangaben sind Zirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach vorhandenen Pläne (Bauantrag)
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 Cirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach vorhandenen Plänen (Bauantrag)
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

(Exposé V2224)

<u>Erdgeschoss</u>	Größe
Flur / Diele	9,00 m ²
G-WC / Bad	4,08 m ²
Wohn- Esszimmer	40,49 m ²
Küche	11,47 m ²
Terrasse 16 m ² ½ =	8,00 m ²
<u>Gesamt EG</u>	<u>73,04 m²</u>
<u>Obergeschoss</u>	Größe
Flur	3,40 m ²
Schlafzimmer	33,14 m ²
Kind 1	16,41 m ²
Badezimmer	9,51 m ²
<u>Gesamt OG</u>	<u>62,46 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>	Größe
<u>Studio</u>	<u>28,58 m²</u>
<u>Kellergeschoss</u>	Größe
<u>Hobby/Büro</u>	<u>17,48 m²</u>
<u>Wohnfläche gesamt</u>	<u>181,56 m²</u>

<u>Nutzfläche</u>	Größe
Keller-Flur	3,54 m ²
Keller 1	36,43 m ²
Keller 2	10,17 m ²
Heizung	3,60 m ²
Carport	19,04 m ²
<u>Nutzfläche gesamt</u>	<u>72,78 m²</u>

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

Außenansichten



Straßenansicht (Nord/West)



Hauseingang (Nord/West)



Süd-Terrasse mit schön eingewachsenem Garten und Bewässerungsanlage



Zugang zum Carport mit Gräte- und Fahrradraum

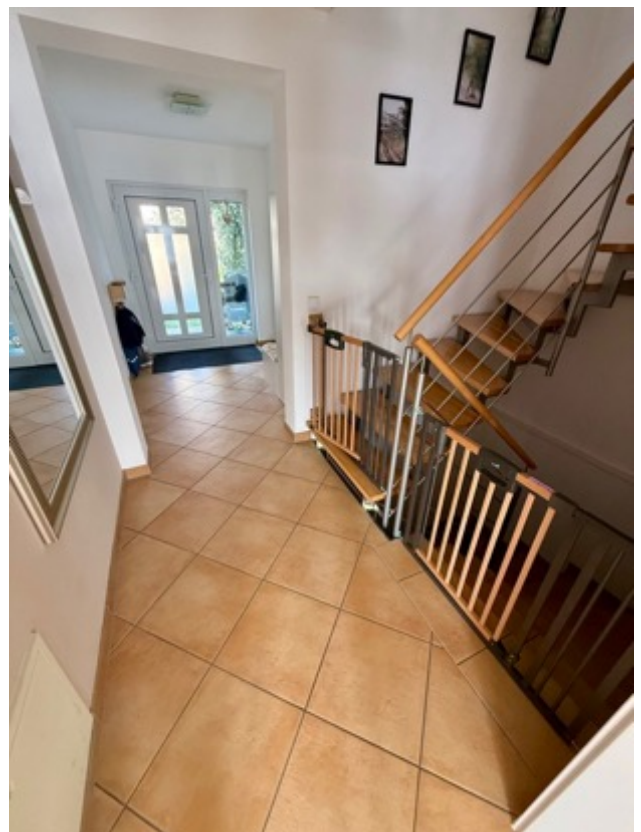




Innenansichten EG



Geräumiger Eingangsbereich mit Diele/Flur





Gäste-WC mit Dusche und Fenster



Geräumige offene Küche mit viel Stauraum (inkl. EBK)





Großzügiger heller Wohn- Essbereich mit modernem Kaminofen
und Ausgang zur Süd-Terrasse



Innenansichten OG



Treppe in das OG



Kinder- od. Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Blick in den Garten





Blick vom Schlafzimmer in den Garten



Großzügiges Bad mit Wanne, Dusche und Fenster



Innenansichten DG



Großes Studio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten



Gas- Brennwert-Therme

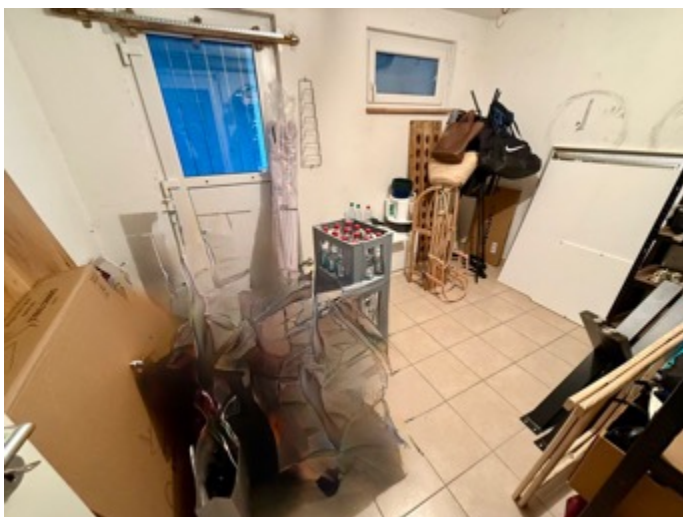
Innenansichten KG



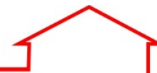
Büro- od. Hobbyraum mit Fußbodenheizung



Keller 1 mit Hausanschlüssen, Waschmaschine- und Trocknerplatz



Keller 2 mit Ausgang zum Garten



Weitere Außenansichten



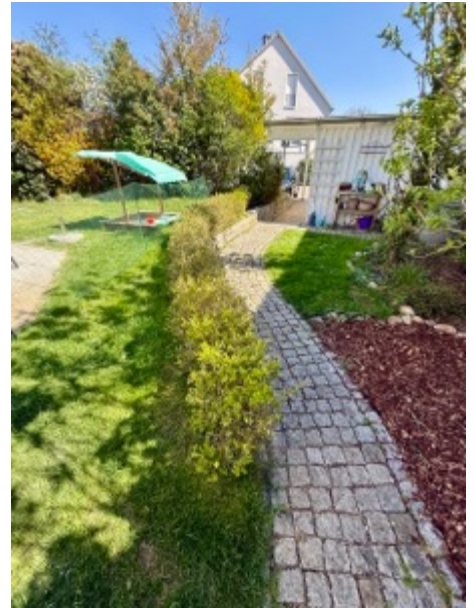
Süd- und Süd/Ostansicht



Süd-Terrasse



Süd-Ansicht



Hauszuwegung vom Carport bis zum Hauseingang



Carport mit davorliegendem Stellplatz

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.

(Stand: 19.05.2026)

