

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR

Scout-ID: 166771498
Objekt-Nr.: V2226



Ihr Ansprechpartner:

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, Thomas Wolf

Herr Thomas Wolf

E-Mail: kontakt@imm-house.de

Tel: +49 6257 5046746

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

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	237,00 m ²
Nutzfläche ca.:	65,00 m ²
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1945
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	305,70 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1945
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 1,78 % inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

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).

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	97,00 m ²
Kaufpreis:	319.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante und gemütliche freistehende Einfamilienhaus mit einseitiger Grenzbebauung (Südseite) bietet auf einem ca. 237 m² großen Grundstück ein behagliches Wohnambiente, und eignet sich in idealer Weise für die kleine Familie, Paare oder Singles.

Das 1945 wiedererrichtete Wohnhaus überzeugt mit seinen gut erhaltenen Holzböden, Innentüren und der Innentreppe, einem uneinsehbaren sonnigen Südwest-Garten mit Terrasse, der zu erholsamen Stunden im Freien einlädt.

Das Nebengebäude eignet sich zum Abstellen von Fahrrädern, als Werkstatt oder Atelier, im Dachraum bietet sich zusätzliche Abstell-/Lagerfläche an.

Der uneinsehbare geräumige Innenhof bietet Platz zum Abstellen eines Fahrzeuges, sowie zum Gestalten, und rundet dieses Angebot ab.

Im Inneren präsentiert sich das Einfamilienhaus mit einem Hochparterre, das über fünf massive Betonstufen vom Eingangsbereich aus erreichbar ist. Bereits beim Betreten des Erdgeschosses empfängt Sie ein heller Flur- und Dielenbereich mit Fenster, der dem Haus eine freundliche und einladende Atmosphäre verleiht. Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein Wannenbad mit Tageslicht, eine großzügige Wohn- und Essküche mit Platz für geselliges Beisammensein sowie ein gemütliches Wohnzimmer mit Kachelofen (beheizt alle Räume), das besonders in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Home-Office oder Gästezimmer nutzen lässt.

In sämtlichen Räumen des Erdgeschosses sind gut erhaltene, naturbelassene Holzdielenböden verlegt, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch durch die gute Verlegung – ohne störendes Knarren. Die ebenfalls gut erhaltenen Echtholztüren unterstreichen den authentischen Charakter des Hauses. Eine massive Echtholztreppe führt ins Dachgeschoss und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Auf halber Ebene zwischen Erd- und Dachgeschoss befindet sich eine kleine Dachterrasse mit WPC-Belag (Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff), die einen geschützten Außenbereich zum Entspannen bietet.

Das Dachgeschoss verfügt über einen ebenfalls hellen Flurbereich mit Fenster. Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Zusätzlich ist ein separates WC vorgesehen, das sich derzeit im nicht fertiggestellten Zustand befindet; die notwendigen Anschlüsse sind jedoch bereits vorhanden. Auch hier wurden in allen Räumen gut erhaltene, naturbelassene Holzdielenböden verlegt. Die Echtholztüren sind weiß lasiert und verleihen der Etage eine helle, freundliche Ausstrahlung.

Im Kellergeschoss stehen insgesamt vier Räume zur Verfügung, darunter ein kleiner Waschkraum, der Heizungs- und Hausanschlussraum sowie zwei weitere Kellerräume zur individuellen Nutzung. Ein direkter Kellerausgang ist nicht vorhanden. Die Kellerwände entsprechen dem Baujahr und sind aus Bruchstein errichtet. Aufgrund dieser Bauweise kann es witterungsbedingt zu einer leichten Feuchtigkeitsbildung („Schwitzen“) kommen, wodurch gelegentliche Ausblühungen als normal anzusehen sind.

Insgesamt überzeugt das Haus durch seinen gepflegten

Altbaucharme.

Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus in zentraler Lage von Hähnlein verbindet Wohnen in angenehmer Nachbarschaft mit guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Der sonnige Garten, das vorhandene Potenzial und die massive Bauweise machen das Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die Wert auf ein gemütliches Zuhause in zentraler und naturnaher Umgebung legen.

Ausstattung:

Modernisierungsmaßnahmen:

- Die isolierverglasteten Kunststofffenster wurden in den 2000 er Jahren ausgetauscht.
- Die Stromunterverteilung und Stromleitungen wurden zwischen 2007 und 2017 neuert.
- Die Wasser- und Abwasserleitungen, sowie die Zentralheizungsanlage mit Warmwasseraufbereitung (Viessmann, Gas-Brennwert-Wandgerät Vitodens 200), die Heizungsleitung und die Heizkörper wurden im Jahr 2007 erneuert.
- Die Hauseingangstür aus Aluminium wurde 2017 eingebaut.
- Telekom- Breitband- und Glasfaseranschlüsse liegen bereits im Haus.

Zusammenfassung:

Objekttyp: Einfamilienwohnhaus (freistehend)

Wohnfläche gesamt ca.: 97 m² (EG/DG)

Wohn- Schlafzimmer: 4 (davon 3 Schlaf-/Kinderzimmer)

Bäder: 1

WC: 1 (im DG, nicht fertiggestellt)

Nutzfläche ca.: 65 m² (Keller ca. 45 qm; Nebengebäude ca. 20 qm)

Abstell-/Kellerräume: 4

Garage/Stellplätze: 0 / 1

Grundstücksfläche ca.: 237 m² (BRW = 470,- EUR/qm)

Bezugsfrei ab: nach Absprache

Baujahr: 1945

Objektzustand: gepflegt, in Teilen renovierungsbedürftig

Ausstattung: einfach

Anlagentechnik: 2007

Heizungsart: Zentralheizung mit WW-Aufbereitung (Viessmann)

Energieträger: Gas

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	97,00 m ²
Kaufpreis:	319.000,00 EUR

Energieausweis: 305,7 kWh/(m²·a) = H (Bedarfsausweis)
Bauplanungsrecht: § 34 BauGB (umgebene Bebauung)
Dienstbarkeiten/Baulasten: keine
Internetverfügbarkeit: Glasfaseranschluss bereits im Haus (ggew.net); zudem bis zu 50 MBit/s (Telekom); Breitbandkabel bis zu 1.000 MBit/s (Vodafone); Quelle: Internet

Lage:

(OT Hähnlein)

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.

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 erreicht werden (gut ausgebauter Fahrradweg).

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 Einkäufe 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.

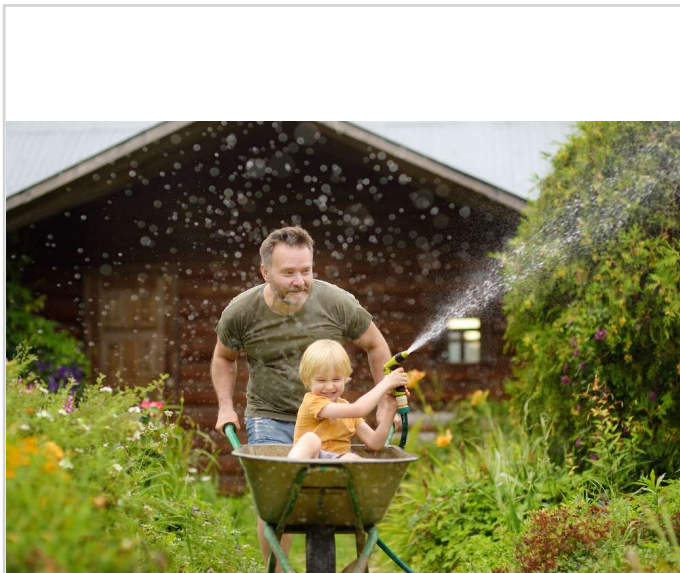
Alsbach-Hähnlein ist wegen seines Straßenbahnanschlusses nach Darmstadt, seiner zentralen Lage zwischen Rhein- Main- Neckar von vielen sehr begehrt.

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

Sonstiges:

Im Alleinvermittlungsauftrag!

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



eycatcher_V2226



Straßenansicht_V2226

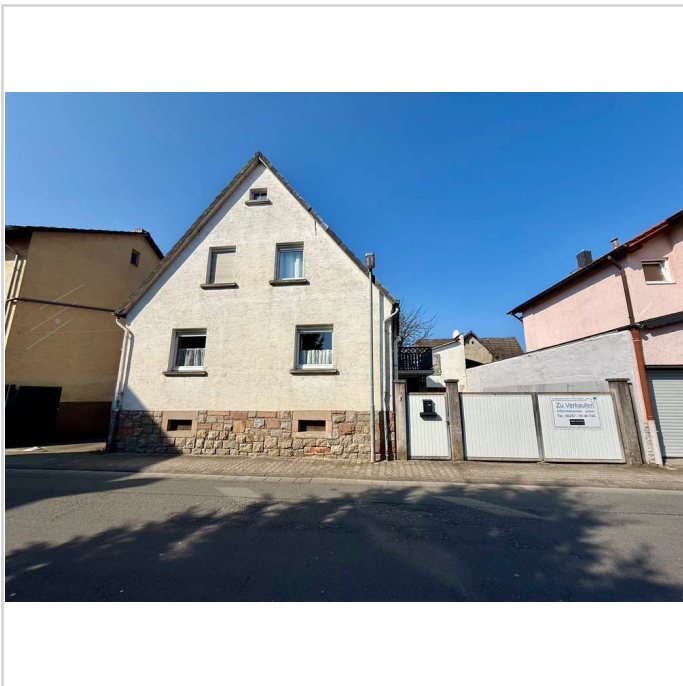
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

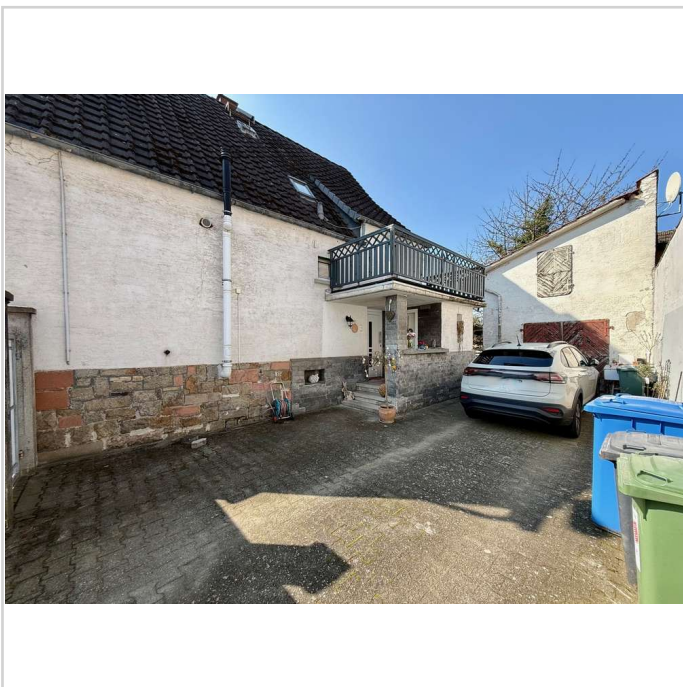
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



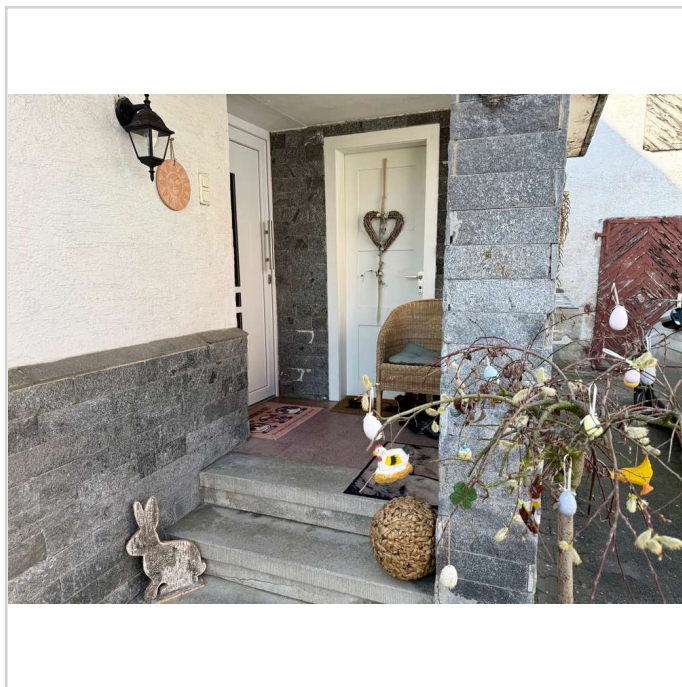
Straßenansicht_V2226



Straßenansicht_V2226



Innenhof_V2226



Herzlich Willkommen V2226

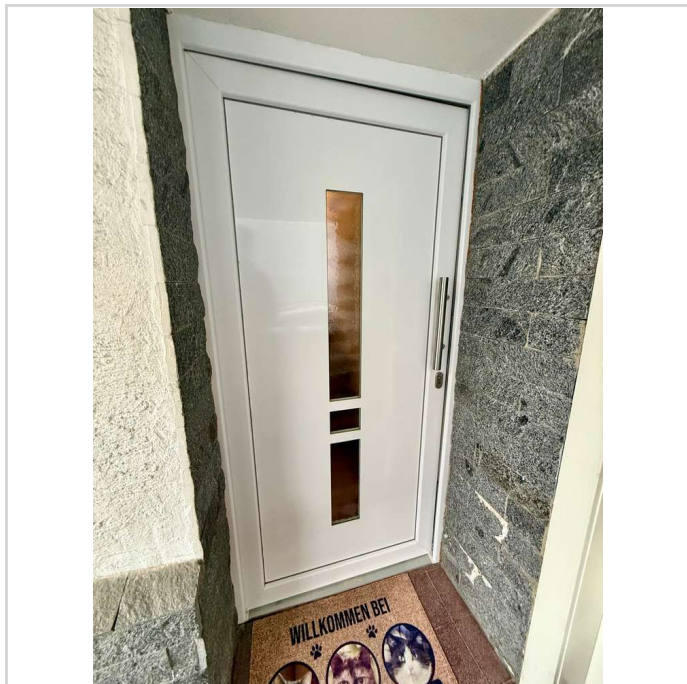
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



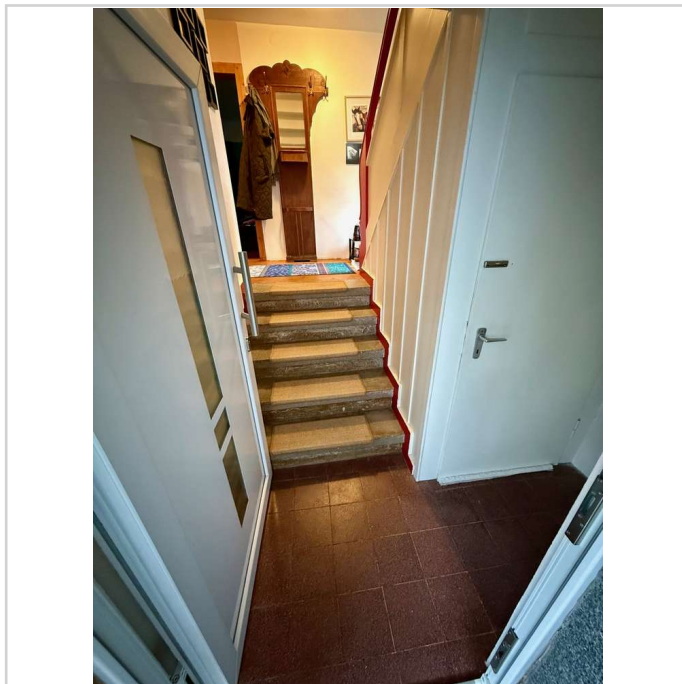
Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

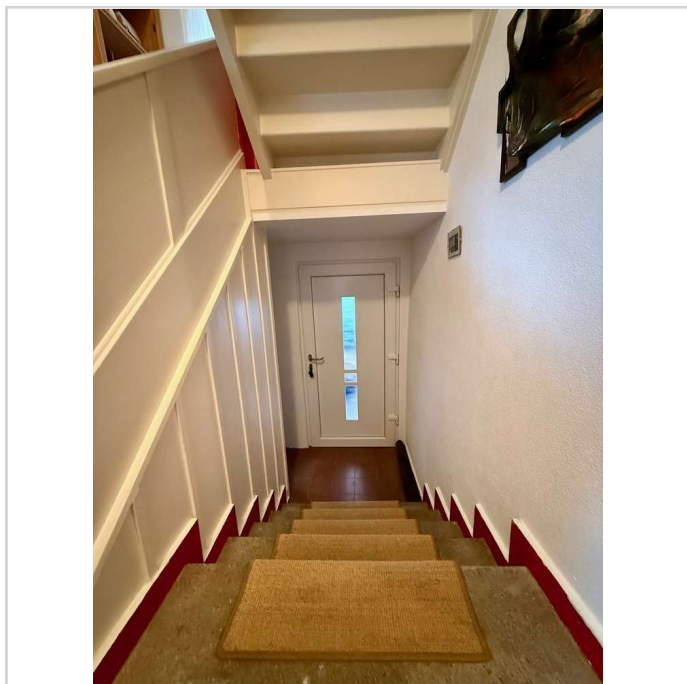
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



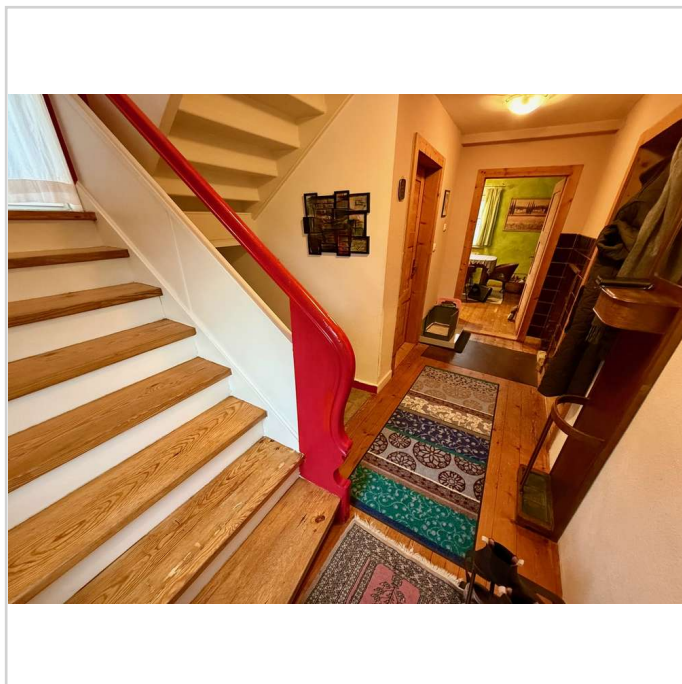
Hauseingang_V2226



Hauseingang_V2226



EG_Hauseingang_V2226



EG_Flur_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



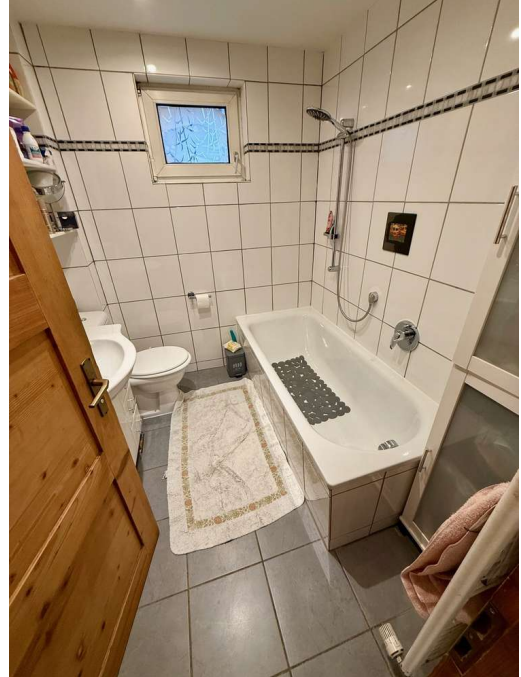
Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

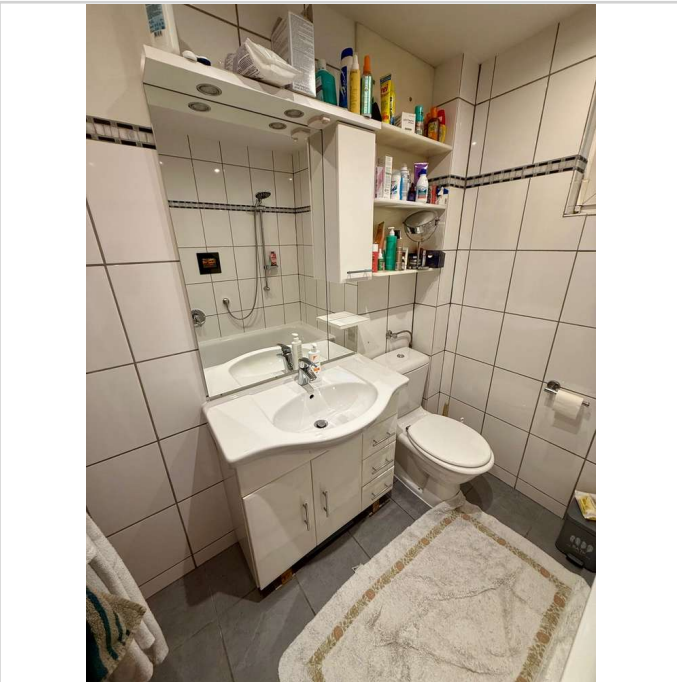
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



EG_Flur_V2226



EG_Bad_V2226



EG_Bad_V2226



EG_Innentüren_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



EG_Küche_V2226



EG_Küche_V2226



EG_Küche_V2226



EG_Küche_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



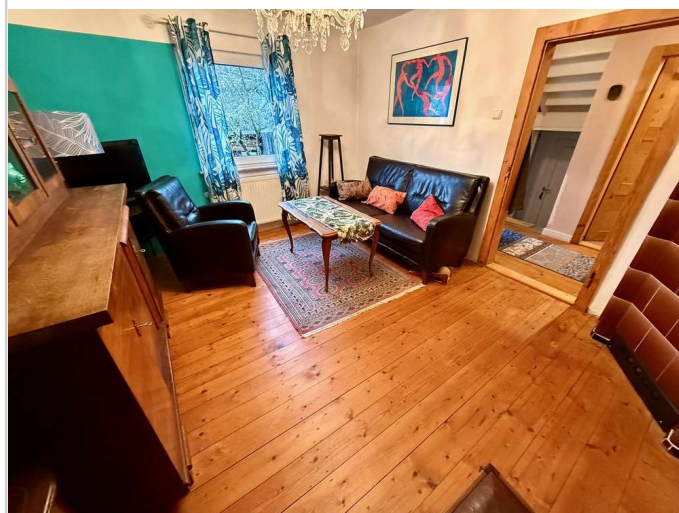
EG_Wohnzi_V2226



EG_Wohnzi_V2226



EG_Wohnzi_V2226



EG_Wohnzi_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

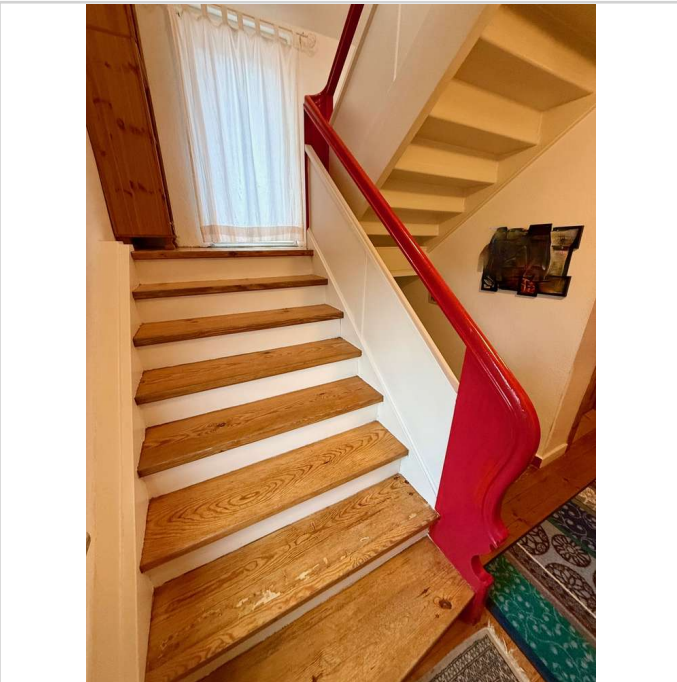
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



EG_Gast_Büro_V2226



EG_Gast_Büro_V2226



EG_Treppe_DG_V2226



EG_Treppe_DG_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

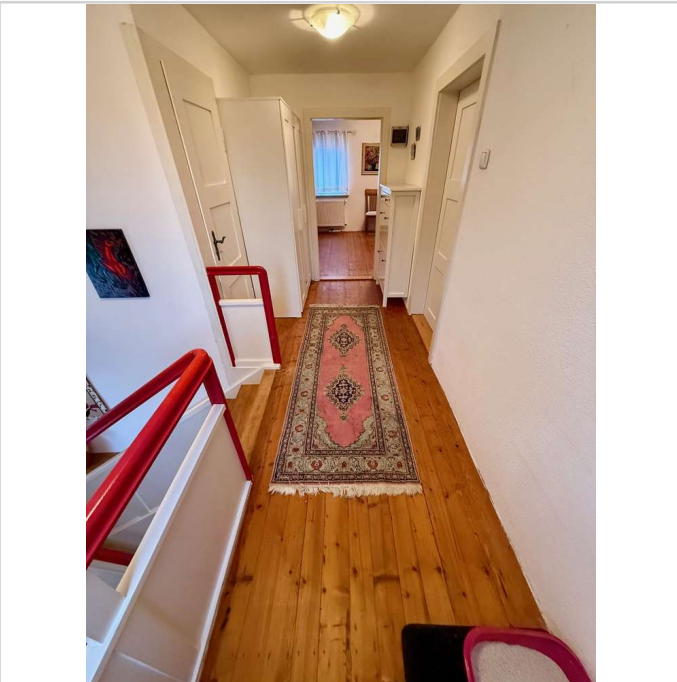
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



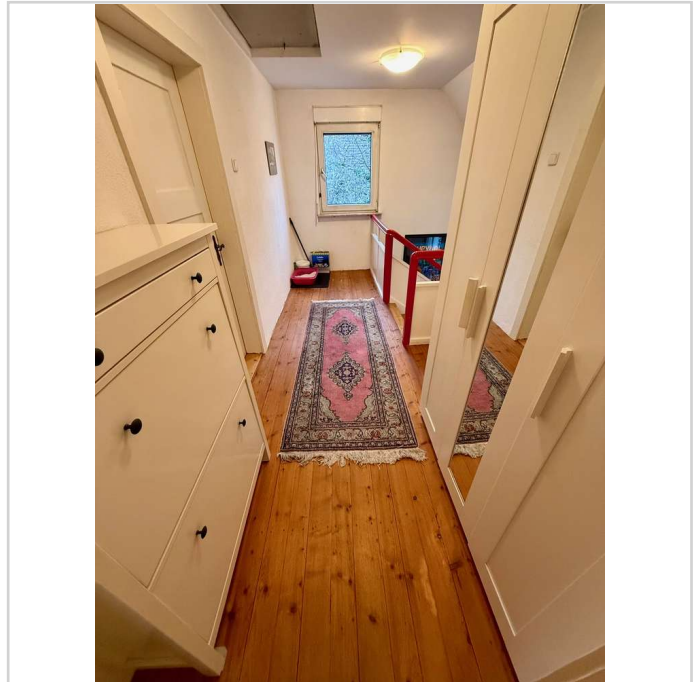
DG_Flur_V2226



DG_Blick in Garten_V2226



DG_Flur_V2226



DG_Flur_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



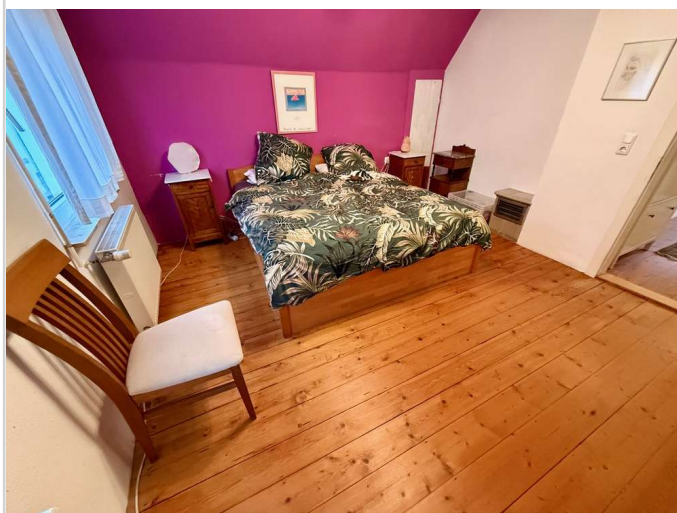
DG_Schlafzi_V2226



DG_Schlafzi_V2226



DG_Schlafzi_V2226



DG_Schlafzi_V2226

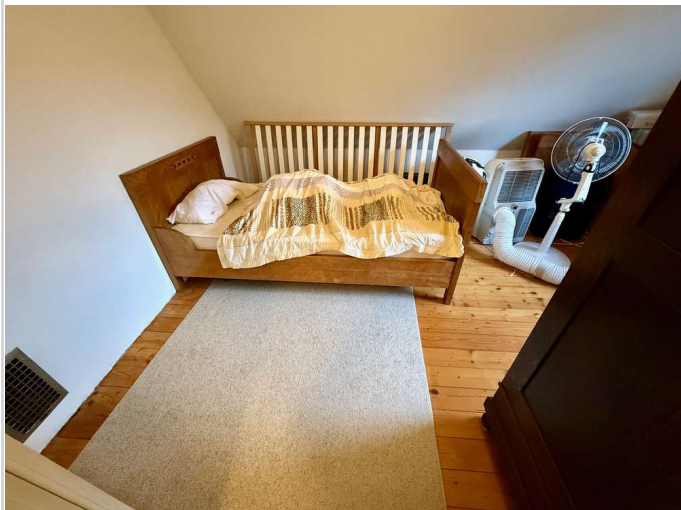
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

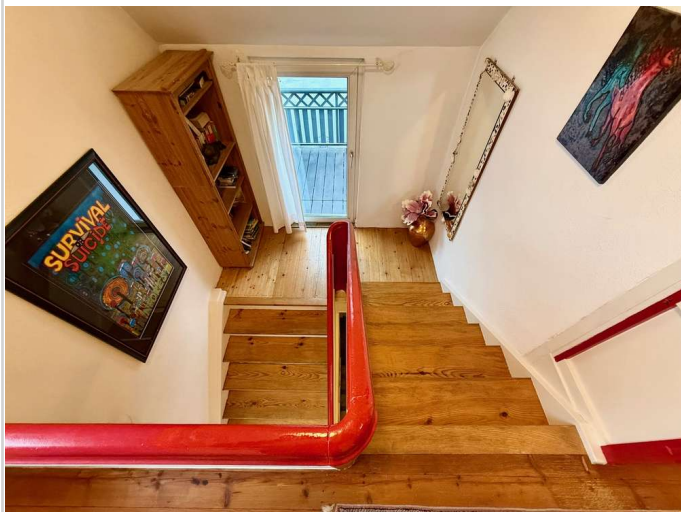
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



DG_Kinderzi_V2226



DG_Kinderzi_V2226



DG_Treppe_V2226



DG_Dachterrasse_V2226

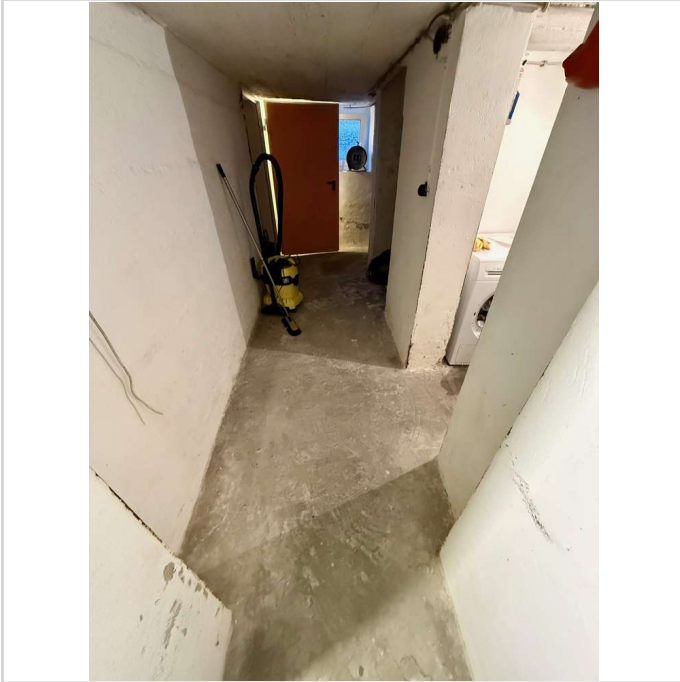
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

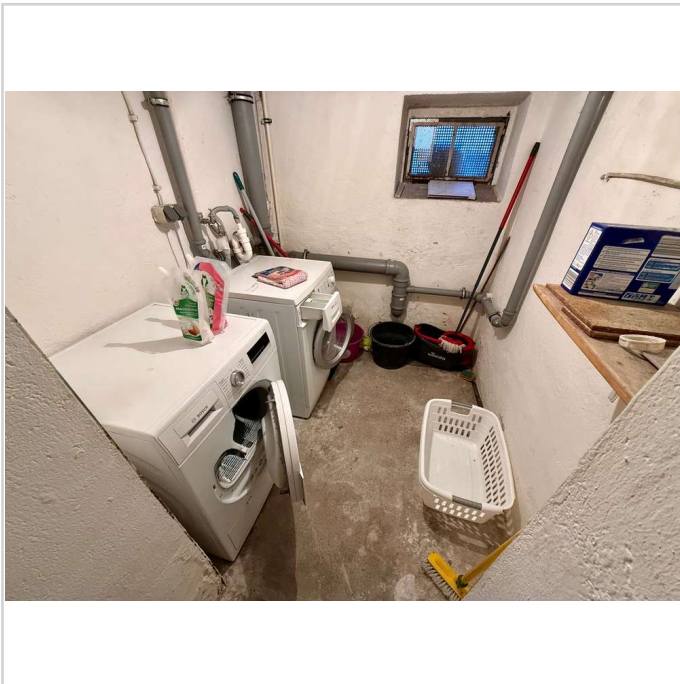
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



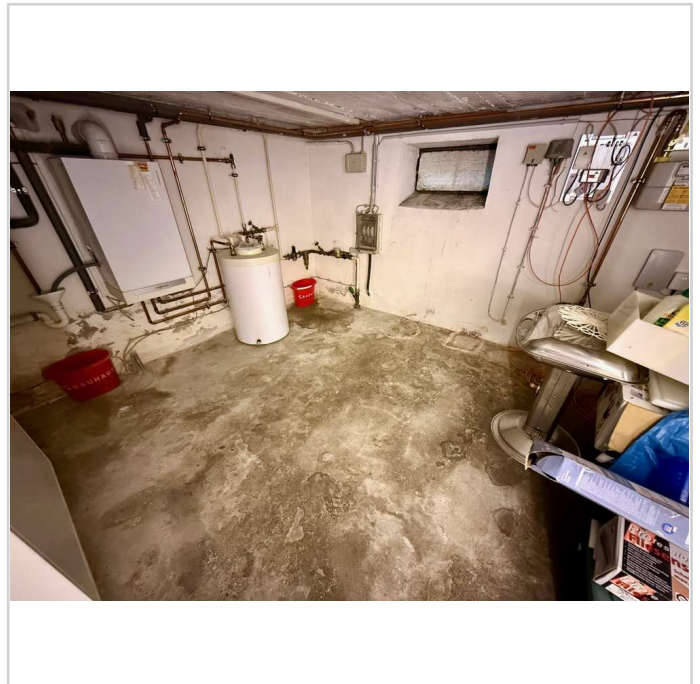
KG_Flur_V2226



KG_Hobbyraum_V2226



KG_Hauswirtschaft_V2226



KG_Heiz + Hausanschluss_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

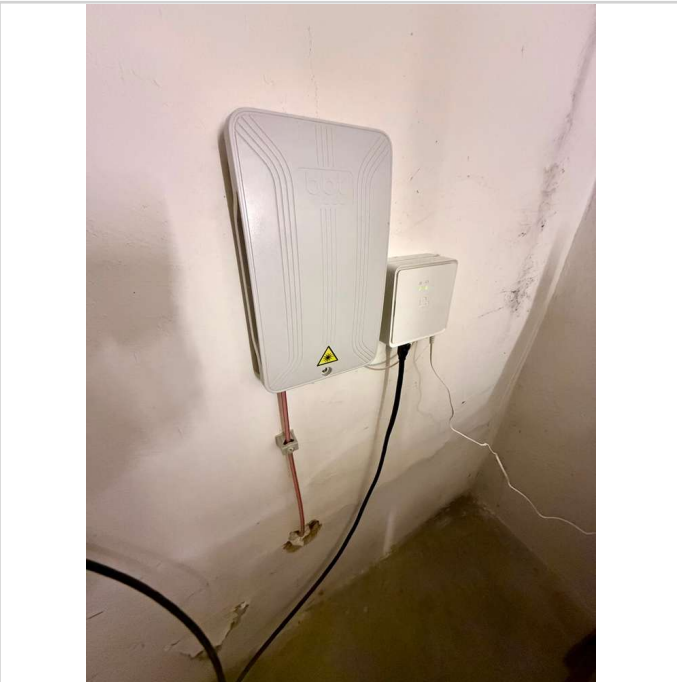
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



KG_Heizung_V2226



KG_Hausanschlüsse_V2226



Glasfaseranschluss_V2226



KG_Kellerraum_V2226

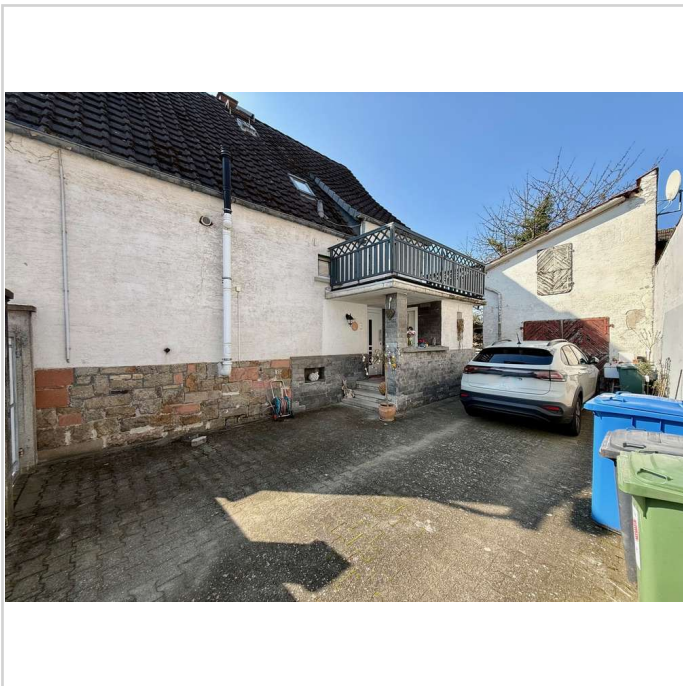
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



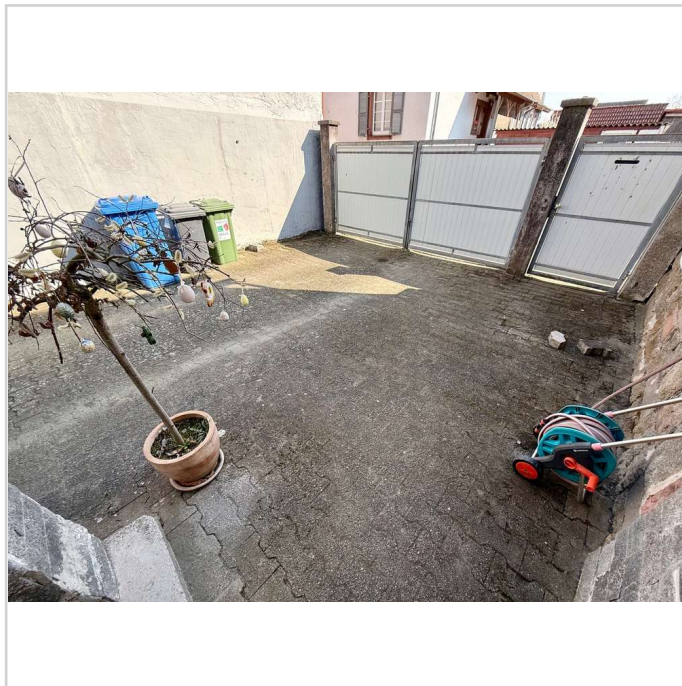
Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

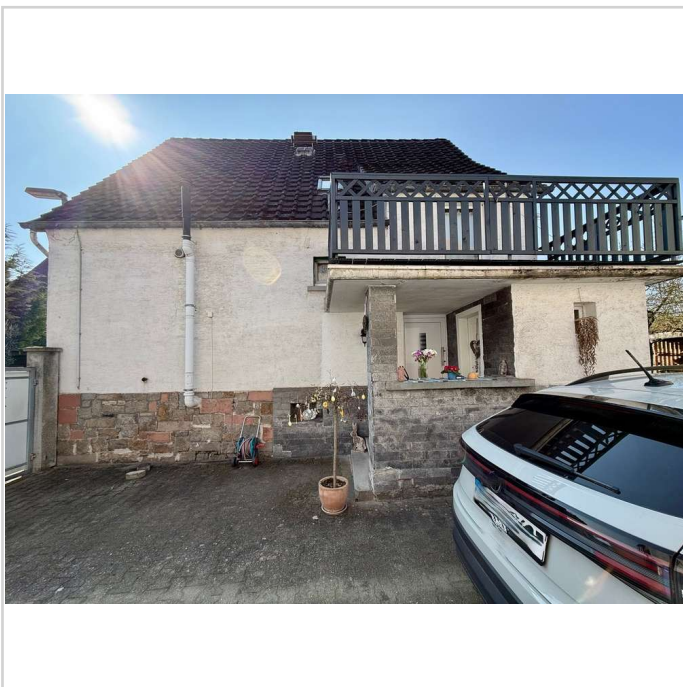
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



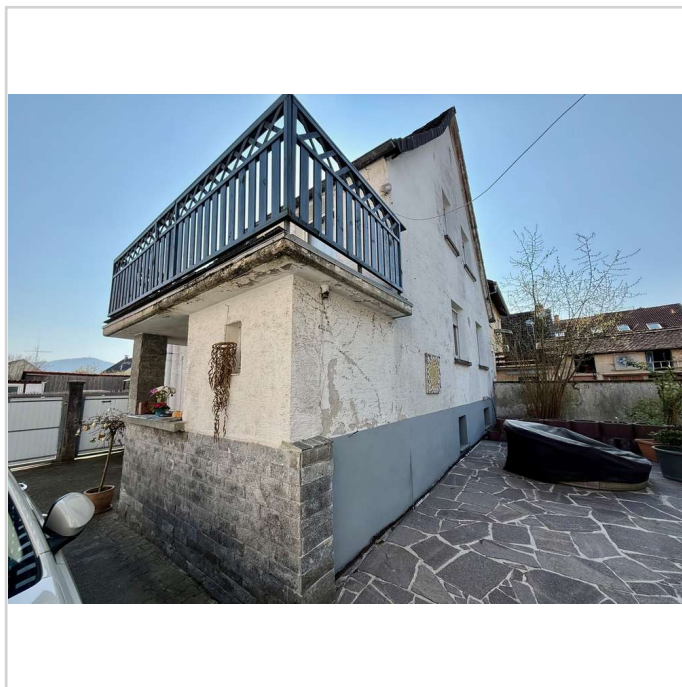
Innenhof_V2226



Innenhof_V2226



Hausansicht-Nord_V2226



Hausansicht-NW_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Hausansicht-West_V2226



Terrasse + Garten_V2226



Terrasse + Garten_V2226



Terrasse_V2226

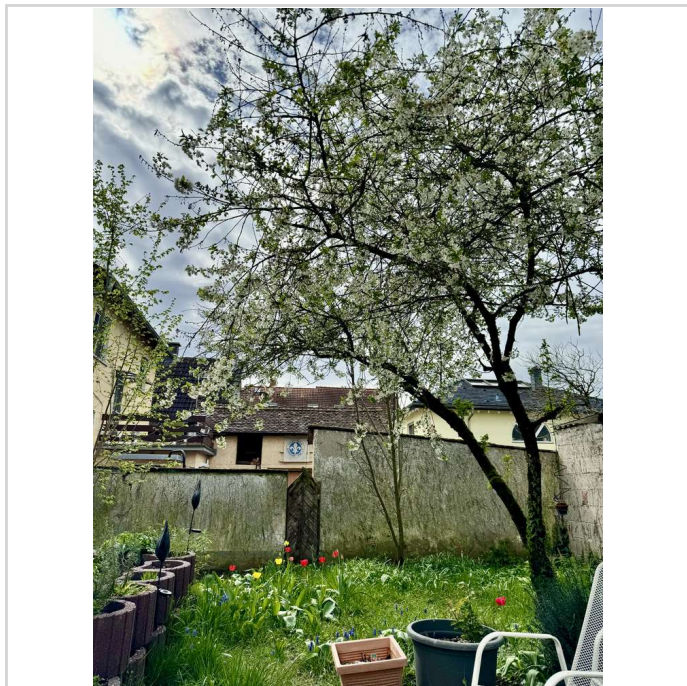
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



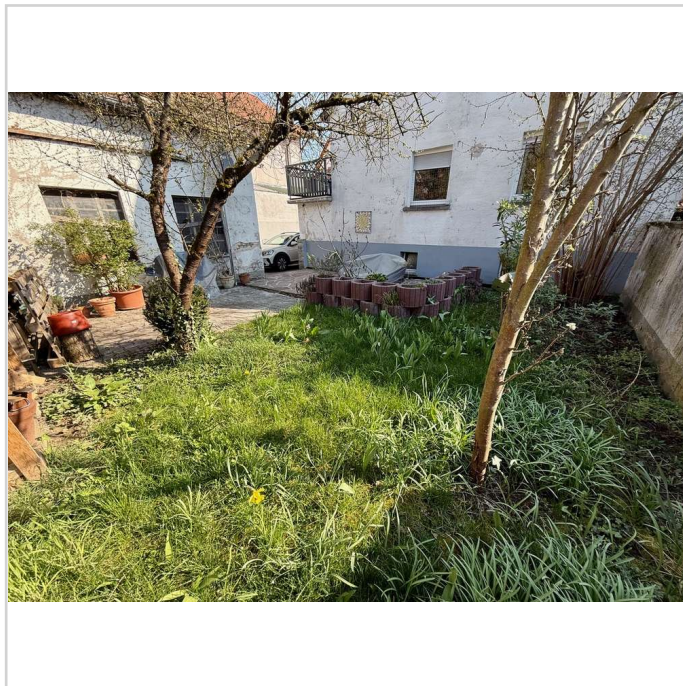
Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Garten_V2226



Garten_V2226

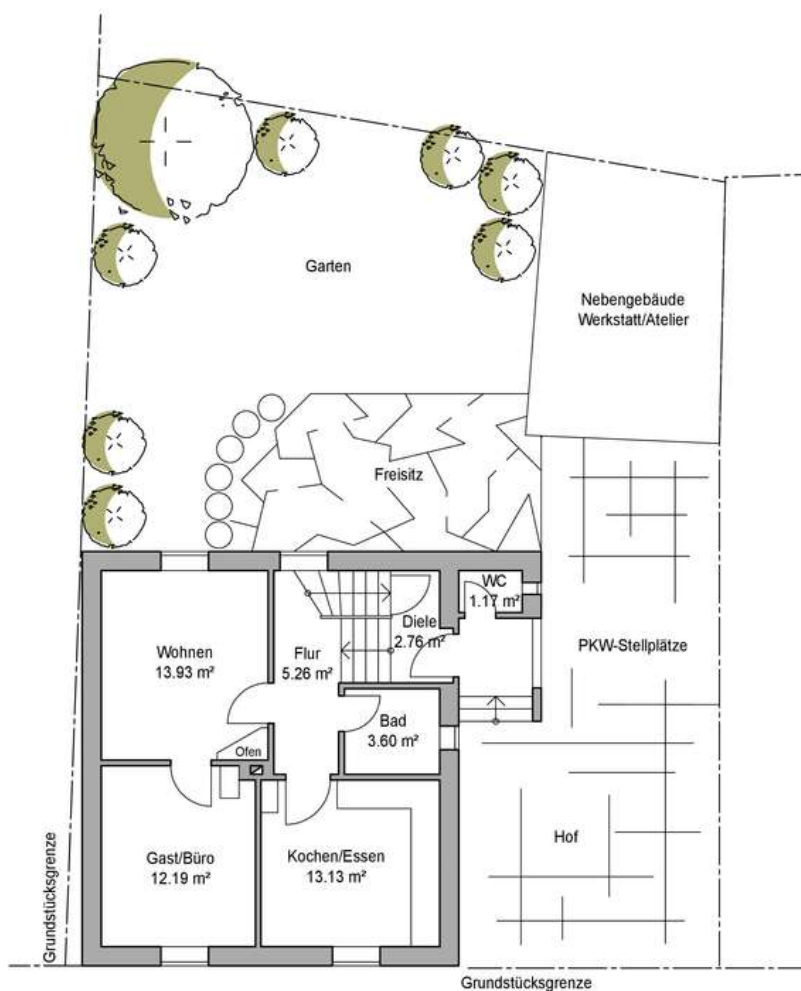
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



STRASSE
Freiflächenplan o.M.

© www.cad-service-ehrenfels.de (ohne Gewähr)

Freiflächenplan_V2226

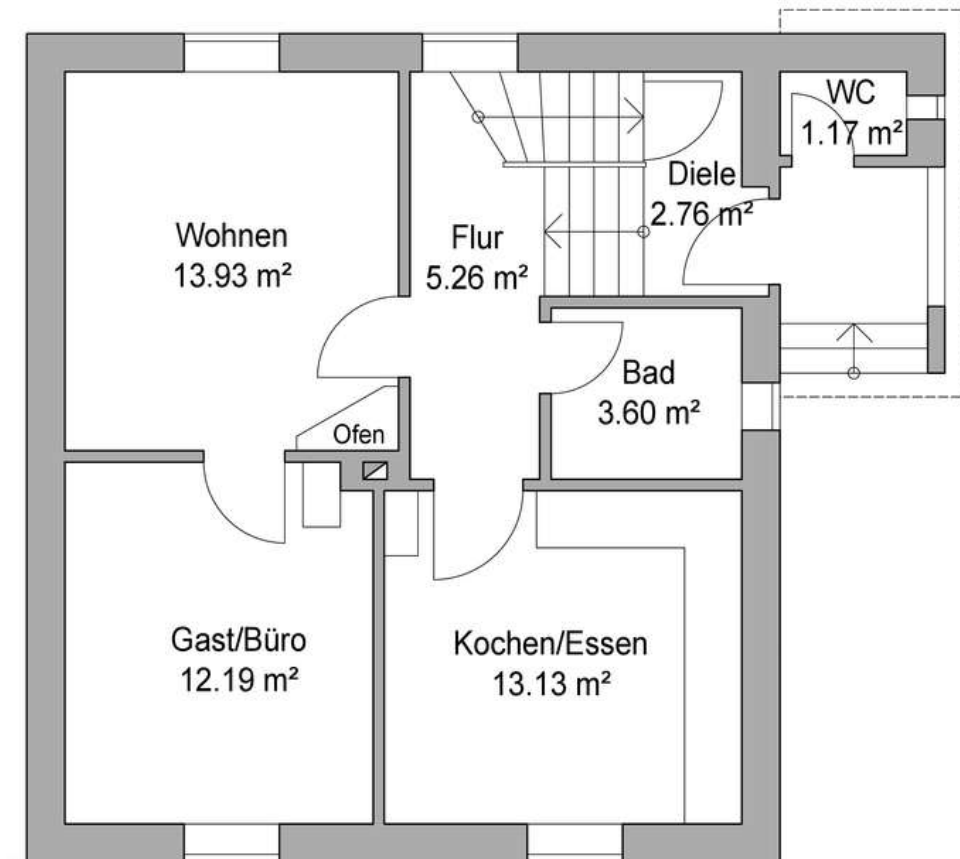
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



STRASSE

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 !

© www.cad-service-ehrenfels.de (ohne Gewähr)

GR-EG_V2226

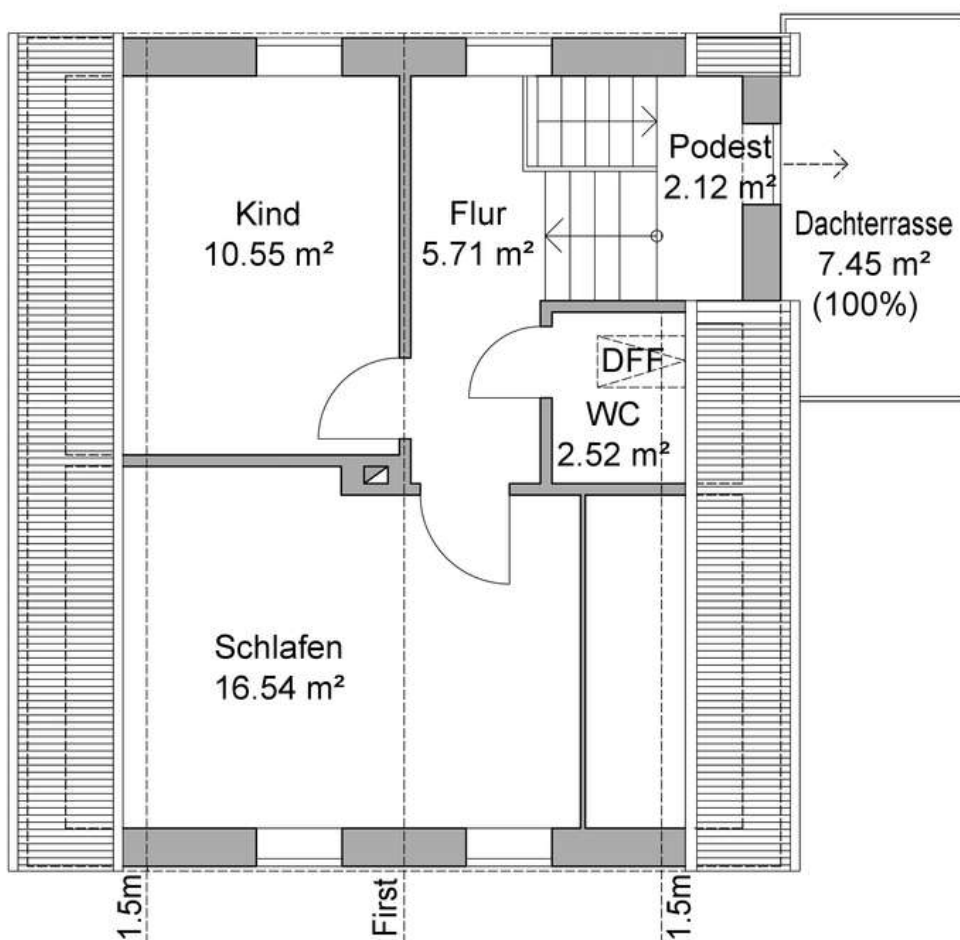
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



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 !

© www.cad-service-ehrenfels.de (ohne Gewähr)

GR-DG_V2226

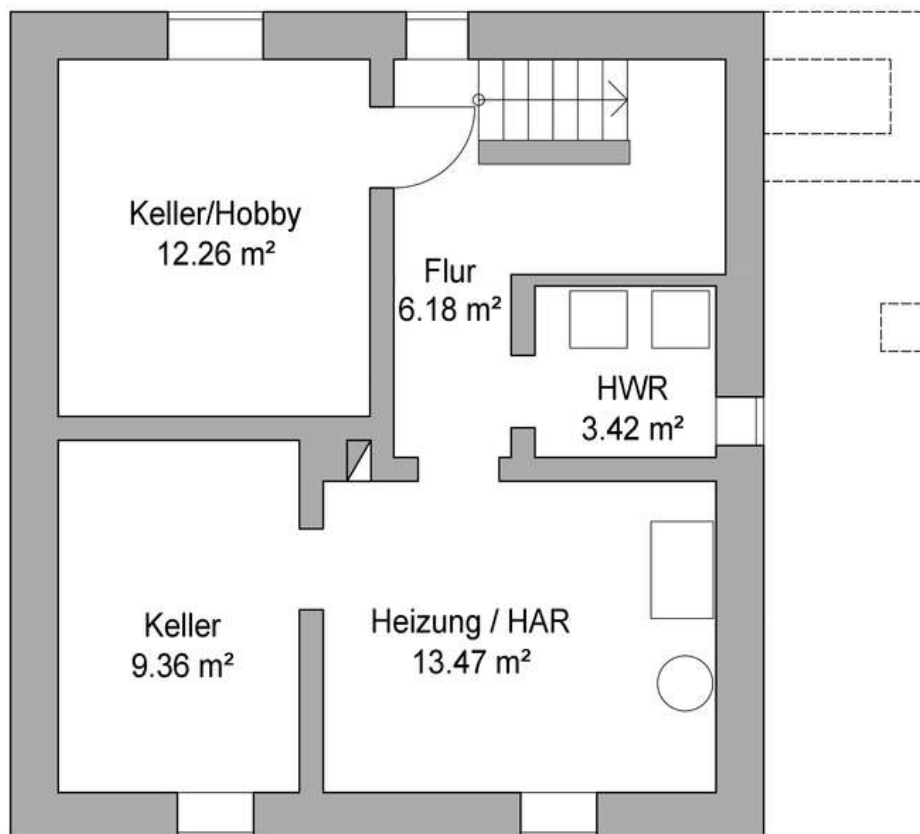
Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR



Grundriss Kellergeschoss

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 !

© www.cad-service-ehrenfels.de (ohne Gewähr)

GR-KG_V2226

Charmantes EFH mit kleiner Werkstatt und Garten – ideal für die kleine Familien, Paare oder Singles



Waldstraße 1

64665 Alsbach-Hähnlein (OT Hähnlein)

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 97,00 m²
Kaufpreis: 319.000,00 EUR

