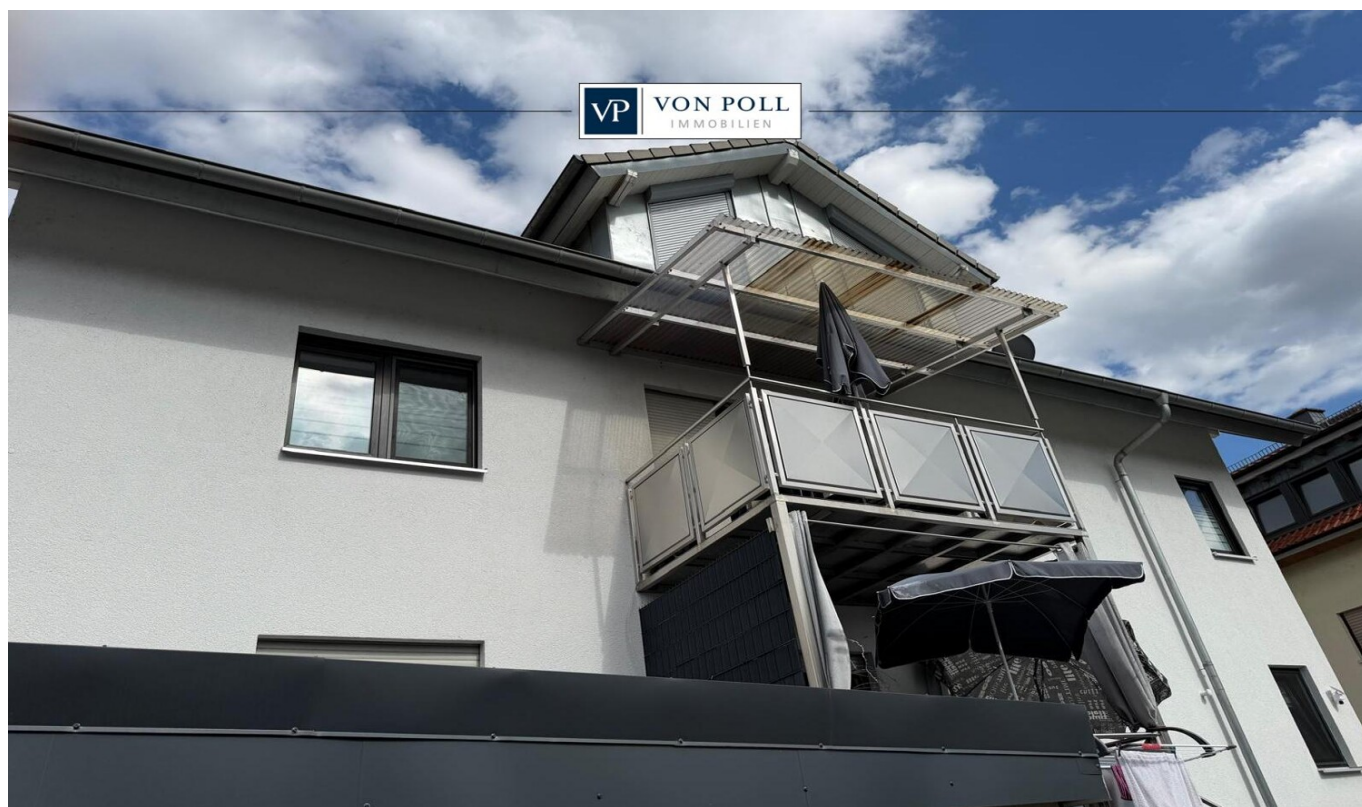


Alsbach-Hähnlein

# Modernisierte Maisonette mit viel Platz und harmonischem Wohngefühl

Objektnummer: 26223015



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7

**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 26223015               |
| Wohnfläche   | ca. 161 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                      |
| Zimmer       | 7                      |
| Schlafzimmer | 5                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1964                   |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 485.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Maisonette                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche  | ca. 15 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 71.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.08.2027     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |                | Baujahr laut Energieausweis | 1990          |

Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

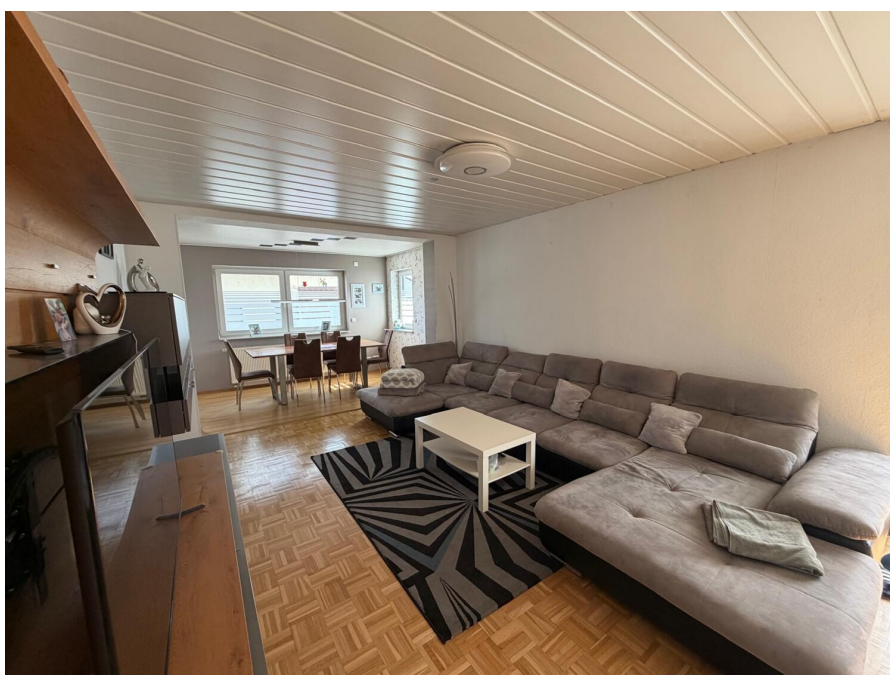
## Die Immobilie





Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

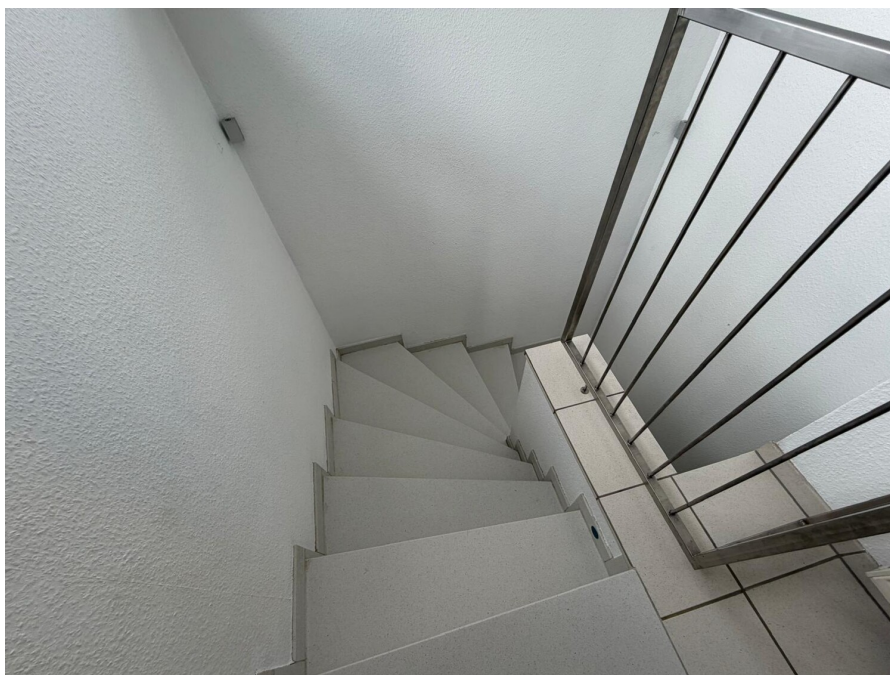
## Die Immobilie





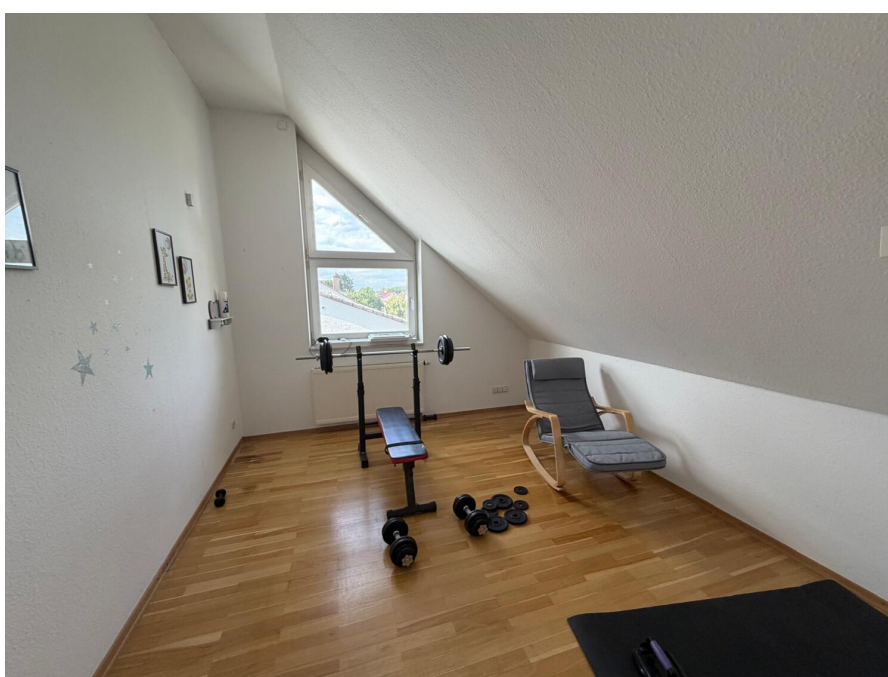
Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



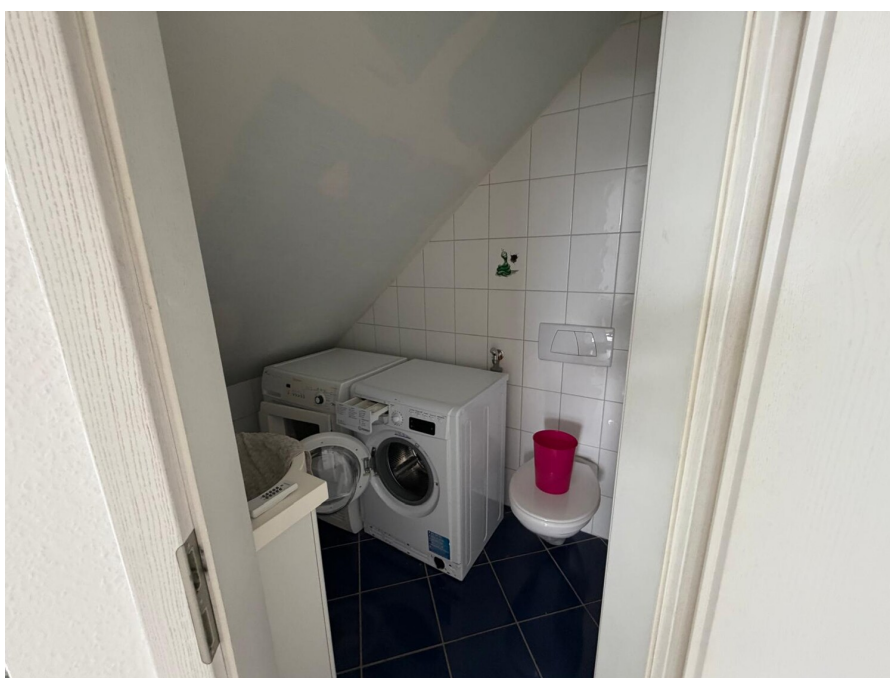
Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie





Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Maisonettewohnung aus dem Baujahr 1964 präsentiert sich nach einer umfassenden Vollsanierung im Jahr 2017 in einem modernisierten Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt sieben Zimmern, darunter fünf gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, ist diese Immobilie hervorragend für Menschen geeignet, die Wert auf Raumangebot und flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den gehobenen Anspruch der Wohnung. Im gesamten Objekt wurden edle Parkettböden, strapazierfähiges Laminat und geschmackvolle Fliesen verarbeitet. Dies sorgt nicht nur für eine angenehme Wohnatmosphäre, sondern auch für eine pflegeleichte und langlebige Oberfläche. Die beiden Badezimmer sind stilvoll gestaltet und bieten sowohl Funktionalität als auch Komfort.

Die Immobilie ist mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, welche zusammen mit dem vorhandenen Vollwärmeschutz für ein ausgewogenes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt. Die verbauten Fenster mit Doppelverglasung tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei und sorgen für eine angenehme Ruhe.

Die Maisonettewohnung besticht durch ihre durchdachte Zimmeraufteilung. Fünf Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie oder ausreichend Platz für Gäste und ein Arbeitszimmer. Die beiden Badezimmer sorgen für einen reibungslosen Ablauf im morgendlichen Alltag und bieten Komfort für alle Bewohner.

Ein besonderes Plus ist die großzügige Parkplatzsituation: Auf dem Grundstück stehen Ihnen drei PKW-Stellplätze zur Verfügung – ein klarer Vorteil, der hohe Flexibilität gewährleistet und Parkraumprobleme von Beginn an ausschließt. Diese sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Kombination aus hochwertiger Modernisierung, zeitgemäßer technischer Ausstattung und großzügigem Platzangebot macht diese Maisonette zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die Wohnraum mit Anspruch suchen. Die Vollsanierung im Jahr 2017 umfasst sämtliche Bereiche der Immobilie, wodurch sich ein stimmiges Gesamtbild ergibt. Zeitgemäße Materialien und moderne Haustechnik gehen hier Hand in Hand. Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und erfüllt unterschiedlichste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Die Immobilie überzeugt durch ihr großzügiges Raumangebot, stilvolle Ausstattungsdetails sowie ihre solide Bausubstanz. Sie verbindet traditionellen Charme mit moderner

**Lebensqualität. Die Maisonettewohnung ist vielseitig nutzbar und bietet zahlreiche Optionen für individuelle Wohnkonzepte.**

**Durch die gelungene Verbindung aus Attraktivität, Funktionalität und einem umfassenden Modernisierungsniveau eröffnet dieses Objekt zahlreiche Möglichkeiten und wird unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie zu überzeugen.**

**WICHTIG:**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.**

**Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.**

**Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.**

**Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,  
0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)**



**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## **Ausstattung und Details**

- \* Parkett
- \* Laminat
- \* Fliesen
- \* Doppelverglasung
- \* zwei Badezimmer
- \* Vollwärmeschutz
- \* 3 - PKW Stellplätze auf dem Grundstück
- \* elektrische Rollläden
- \* Balkon

**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Alles zum Standort

Alsbach-Hähnlein besticht als charmante und wohlhabende Gemeinde im Herzen der Rhein-Main- und Metropolregion Rhein-Neckar durch ihre ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und naturnaher Lebensqualität. Die stabile Bevölkerungsentwicklung und die hohe Wohnqualität spiegeln sich in einer sicheren und familienfreundlichen Umgebung wider, die sich ideal für ein harmonisches Miteinander von Jung und Alt eignet. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung an Darmstadt und Frankfurt profitieren Berufspendler von kurzen Wegen und gleichzeitig von einer ruhigen, grünen Wohnatmosphäre. Die solide Infrastruktur mit regionalen Bildungs- und Gesundheitsangeboten schafft ein rundum sorgloses Lebensumfeld, das Familien eine verlässliche Basis für ihre Zukunft bietet.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem sich Familien geborgen fühlen und Kinder in einem sicheren Umfeld aufwachsen können. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Spielplätzen lädt zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördert die Gemeinschaft unter Nachbarn. Die ruhigen Wohnstraßen und die gepflegte Umgebung unterstreichen den hohen Anspruch an Lebensqualität, der hier gelebt wird.

Für Familien sind die Bildungsangebote besonders hervorzuheben: Die Hähnleiner Schule, nur etwa drei Minuten zu Fuß entfernt, bietet eine hervorragende Grundschulbildung, ergänzt durch nahegelegene Kindertagesstätten wie die Evangelische Kita Regenbogen, die in fünf Minuten erreichbar ist. Diese kurzen Wege ermöglichen einen entspannten Alltag und geben Eltern die Sicherheit, dass ihre Kinder bestens betreut und gefördert werden. Ebenso überzeugt das medizinische Versorgungszentrum in unmittelbarer Nähe, das in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist, durch umfassende Gesundheitsdienstleistungen – ergänzt durch Apotheken und Fachärzte, die ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So ist für das Wohl der ganzen Familie jederzeit bestens gesorgt.

Die vielfältigen Freizeitangebote, darunter mehrere Sportanlagen und liebevoll gestaltete Spielplätze, liegen in unmittelbarer Nähe und bieten Kindern Raum für Bewegung und Begegnung. Der nahegelegene Marktplatz und die umliegenden Parks laden zu entspannten Spaziergängen und gemeinschaftlichen Aktivitäten ein. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants wie das Dimitra, das nur zwei Gehminuten entfernt ist, und weitere gastronomische Highlights in angenehmer Reichweite. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie „Neue Schule“ in nur drei Minuten Fußweg, gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

In Alsbach-Hähnlein finden Familien nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Sicherheit, Bildung und Erholung harmonisch verbindet. Diese Gemeinde

bietet den idealen Rahmen, um gemeinsam zu wachsen, die Zukunft zu gestalten und jeden Tag aufs Neue das Gefühl von Geborgenheit und Gemeinschaft zu erleben.



**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26223015 - 64665 Alsbach-Hähnlein**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Eric Preu**

---

**Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim**

**Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0**

**E-Mail: [gross.gerau@von-poll.com](mailto:gross.gerau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**