

Exposé

Einfamilienhaus in Alsbach-Hähnlein

Charmantes Haus mit separater ELW in Hähnlein von Privat



Objekt-Nr. OM-441926

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Alexandra Eichhorn

Georg-Fröba-Straße 16
64665 Alsbach-Hähnlein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahmedatum	01.05.2026
Grundstücksfläche	245,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	24,50 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage von 64665 Alsbach-Hähnlein (Ortsteil Hähnlein).

Das Haus wurde mehrfach erweitert modernisiert. 1999 wurde es umfassend saniert und mit Vollwärmeschutz, neuen Leitungen ect. versehen. Es befindet sich in einem gepflegten Zustand. Renovierungsmaßnahmen wurden regelmäßig durchgeführt.

Die Immobilie eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen oder zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung.

Die Immobilie ist noch bis 30.04.26 voll vermietet.

Laufende Mieteinnahmen von 19.800 € kalt / Jahr

Verkauf direkt vom Eigentümer, keine Makler erwünscht!

Ausstattung

Ausstattung:

Grundstück: ca. 245 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 153 m²

2 Wohneinheiten:

- 4,5 ZKB Wohnung, 120 m² (Bild 2 -14)

- 1ZKB-Einliegerwohnung: 33 m² (Bild 15 -19)

Baujahr Ursprung: nicht genau bekannt

Erweiterungen/Modernisierungen: u.a. 1955, 1960, 1974, 1998, 2022 etc.

Heizungsanlage: ZH-Gas-Brennwert, Baujahr 1999

2 PKW-Stellplätze (Carport & freier Stellplatz)

teilunterkellert /Erdkeller

Jeweils Tageslichtbad mit Badewanne,

Wohnung zum Großteil gefliest,

bzw. mit Holzdielen

Energiebedarfsausweis vorhanden

Endenergiebedarf: 175,6 kWh/(m²·a)

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Weitere Auskünfte (auch Fotos, Grundrisse, Energieausweis) gerne telefonisch / elektronisch nach Kontaktaufnahme per Nachricht.

Besichtigung ausschließlich bei ernsthaftem Kaufinteresse.

Lage

Lage:

Ruhige Wohnlage im Ortsteil Hähnlein.

Lage Seitenstraße, ca. 3 min Fußweg zum Ortsrand (Feld)

Sehr gute Anbindung an:

A5 und A67

Darmstadt

Rhein-Main-Gebiet

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und ÖPNV sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Einfahrt/ Carport

Exposé - Galerie



Flur EG große Wohnung



Küche große Wohnung

Exposé - Galerie



Küche große Wohnung_1



Zimmer_1 große Wohnung

Exposé - Galerie



Zimmer_2 große Wohnung



Zimmer_3 große Wohnung

Exposé - Galerie



Bad große Wohnung



Bad große Wohnung_2

Exposé - Galerie



Flur OG große Wohnung



Flur OG große Wohnung 2

Exposé - Galerie



Zimmer_4 große Wohnung



Zimmer_5 große Wohnung

Exposé - Galerie



Gäste WC große Wohnung



Wohnküche ELW

Exposé - Galerie



Schlafzimmer ELW



Schlafzimmer ELW_2

Exposé - Galerie



Bad ELW 2

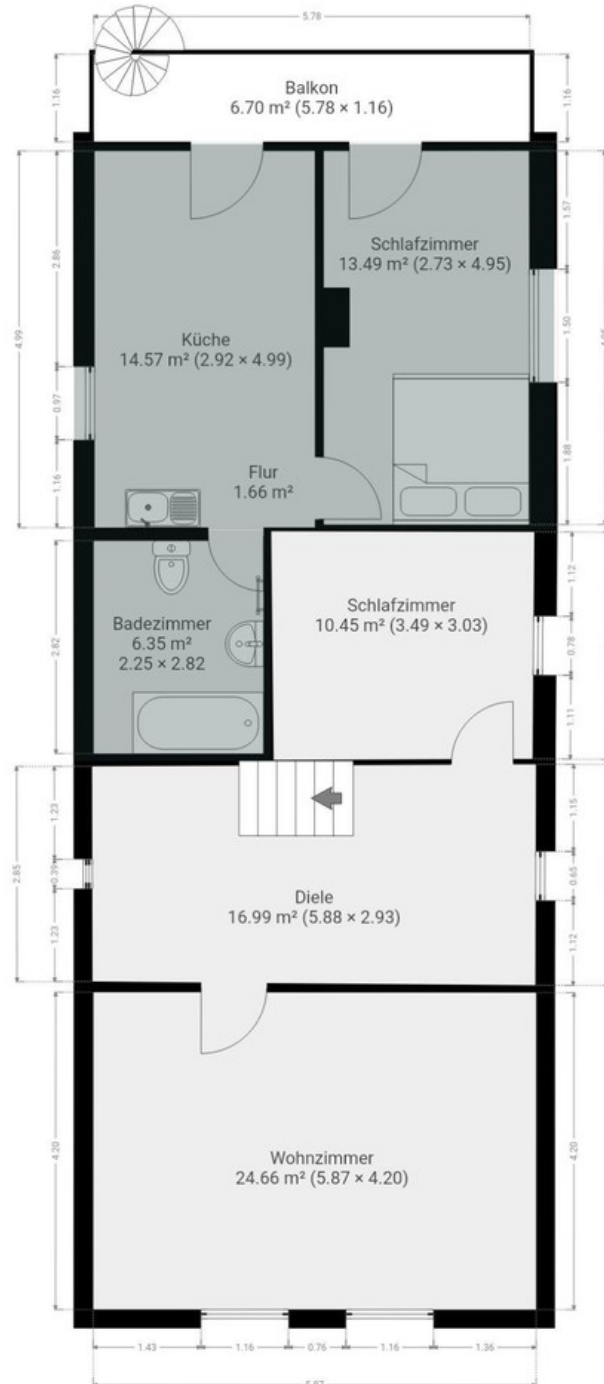


Bad ELW

Exposé - Grundrisse

1. OG

(Grau = Einliegerwohnung)

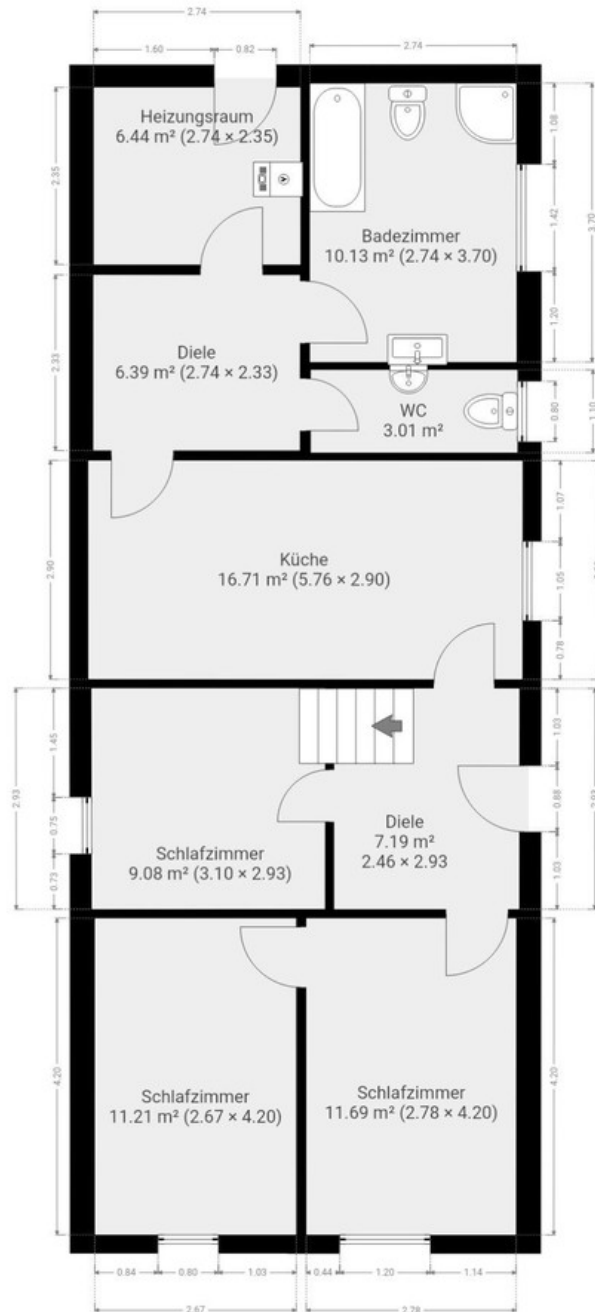


Die Angaben im Exposé/ Grundriss wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

OG mit ELW

Exposé - Grundrisse

EG



Die Angaben im Exposé/ Grundriss wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

EG