

Exposé

Maisonette in Alsbach-Hähnlein

Helle Maisonette-Wohnung in Alsbach-Hähnlein



Objekt-Nr. **OM-455859**

Maisonette

Verkauf: **315.000 €**

64665 Alsbach-Hähnlein
Hessen
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	82,30 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	49,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	272 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne, helle und praktisch aufgeteilte 3-ZKB-Maisonettewohnung im 1. und 2.

Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in Alsbach-Hähnlein, Ortsteil Alsbach.

Die attraktive Maisonettewohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, vollständig unterkellerten Gebäudekomplex. Im Untergeschoss stehen ein Fahrradraum, eine

gemeinschaftliche Waschküche sowie separate Kellerräume zur Verfügung. Der Kellerraum ist mit einem Schwerlastregal ausgestattet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Apotheke, ein Friseursalon sowie ein Fotofachgeschäft mit integrierter Postfiliale.

Über einen außenliegenden, überdachten Laubengang gelangt man zu den Wohnungen im 1. Obergeschoss. Auf dieser Ebene liegen die Küche sowie das großzügige

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und dem zur Wohnung gehörenden Gartenanteil mit Terrasse. Der Garten wurde professionell von einem Landschaftsarchitekten angelegt.

Eine Wendeltreppe im Wohnzimmer führt ins 2. Obergeschoss/Dachgeschoss. Auf dieser Ebene befindet sich auch das Bad mit Wanne, ein Arbeits- bzw. Kinderzimmer sowie das

geräumige Schlafzimmer. Hier finden Sie einen Einbauschränk mit Regalfächern, der beliebig ausgebaut werden kann.

Durchgeführte Sanierungen am Gebäude:

- 2015: Erneuerung des Pultdachs
- 2020: Austausch der Gas-Zentralheizung
- 2024: Sanierung von Gründach und Fassade

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über ausreichend Rücklagen, was für eine solide wirtschaftliche Basis sorgt.

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

Die Wohnung wurde als Büro genutzt, daher sind die Räume mit einem kurzflorigen Teppichboden ausgelegt.

- Einbauküche inkl. Kühlschrank, jedoch ohne Herd und Backofen
- Helles Treppenhaus mit Oberlicht
- Badezimmer mit Oberlicht
- Wohn- und Schlafzimmer mit maßgefertigten Thermo-Lamellen (UV- und Hitzeschutz)
- Großer, praktischer Einbauschränk im Schlafzimmer
- Gartenanteil und Terrasse 2020 neu angelegt
- Zwei zur Wohnung gehörende PKW-Stellplätze seitlich am Haus

Fußboden:

Teppichboden in den Räumen und auf der Treppe, Fliesen in Küche und Bad

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Bad, Einbauküche

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Alsbach-Hähnlein ist eine ruhige Gemeinde im Landkreis Darmstadt-Dieburg, an der Bergstraße gelegen, die eine gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. Es besteht eine gute Anbindung an umliegende Städte wie Darmstadt, Mannheim, Frankfurt, Wiesbaden, Mainz, Heidelberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Schulen sind in der Nähe vorhanden. Die umliegende Natur von Bergstraße und Odenwald lädt zu Freizeitaktivitäten wie Wandern und Radfahren ein.

Hervorragende Infrastruktur:

Zentrale Lage in Alsbach-Hähnlein (Ortsteil Alsbach).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im unmittelbaren Umfeld.

Straßenbahnhaltestelle (RMV) in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, Bushaltestelle nur wenige Meter entfernt, schnelle Anbindung zur Autobahn A5 und A67.

Entfernungen:

-Darmstadt 16km

-Heppenheim 18km

-Viernheim 29km

-Flughafen Frankfurt 40km

-Heidelberg 40km

-Wiesbaden 42km

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eingang/Küche, Zugang WoZi



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Ausgang zum OG



Blick in den Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Blick von der Treppe ins Bad



Das Bad

Exposé - Galerie



Bad (Wanne abgedeckt)



Arbeits-/Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Schlafz.



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

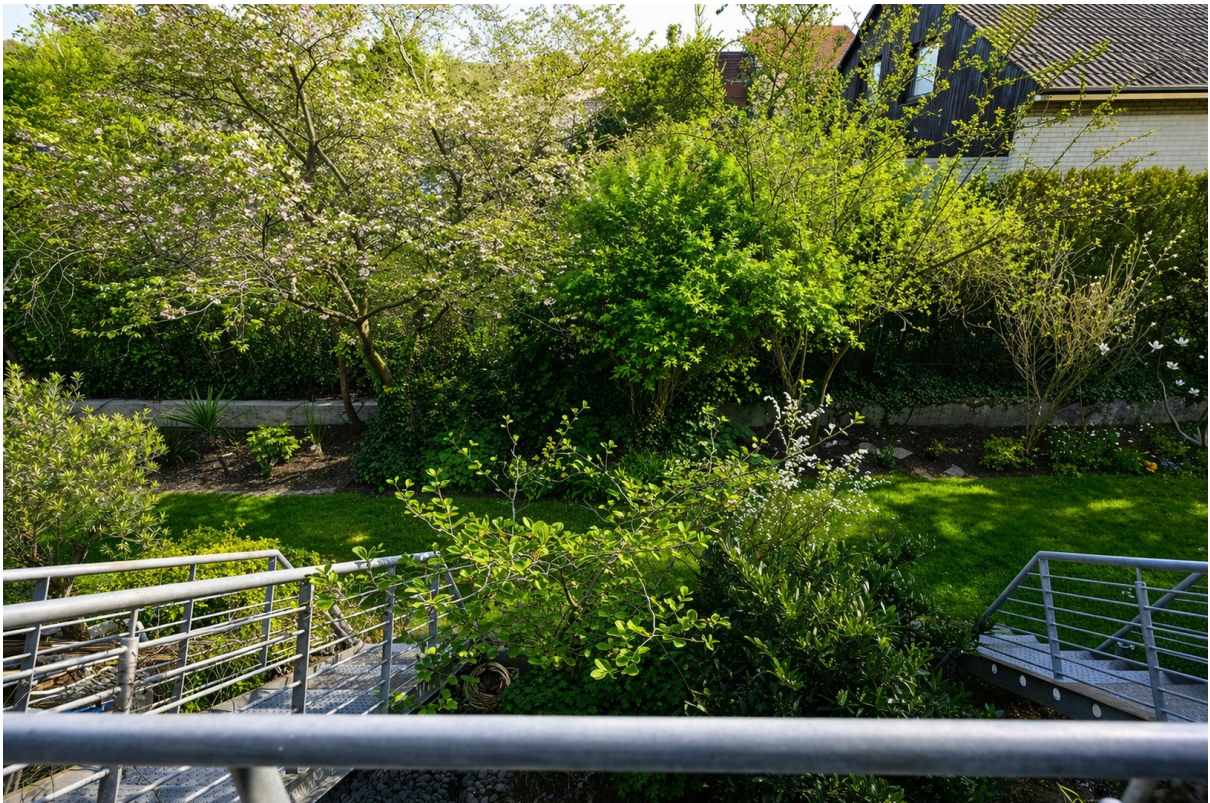


Ausgang zu Balkon und Garten

Exposé - Galerie



Treppe zum Garten



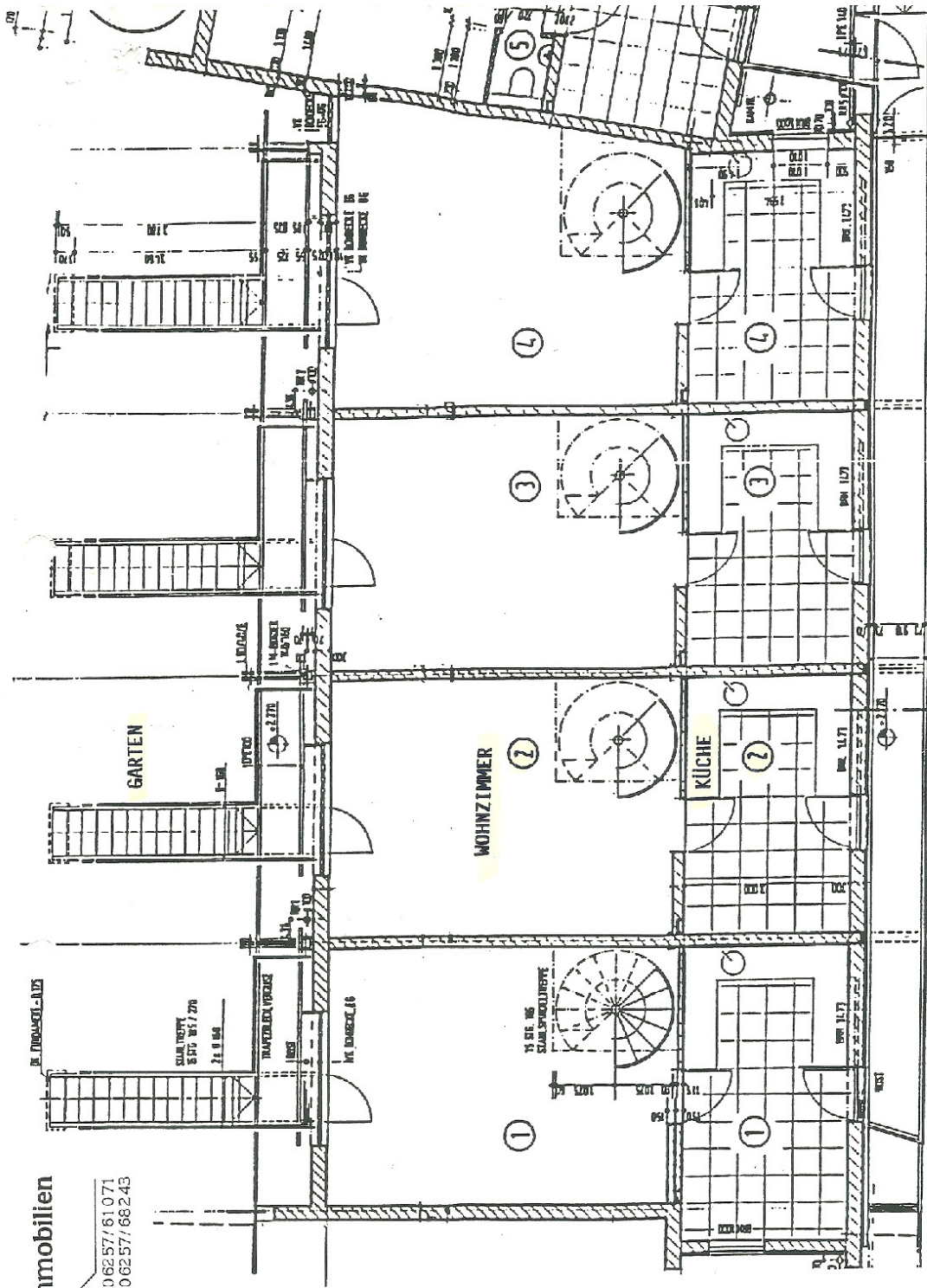
Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Balkon mit Treppe zum Garten

Exposé - Grundrisse



Herbert Guck Immobilien

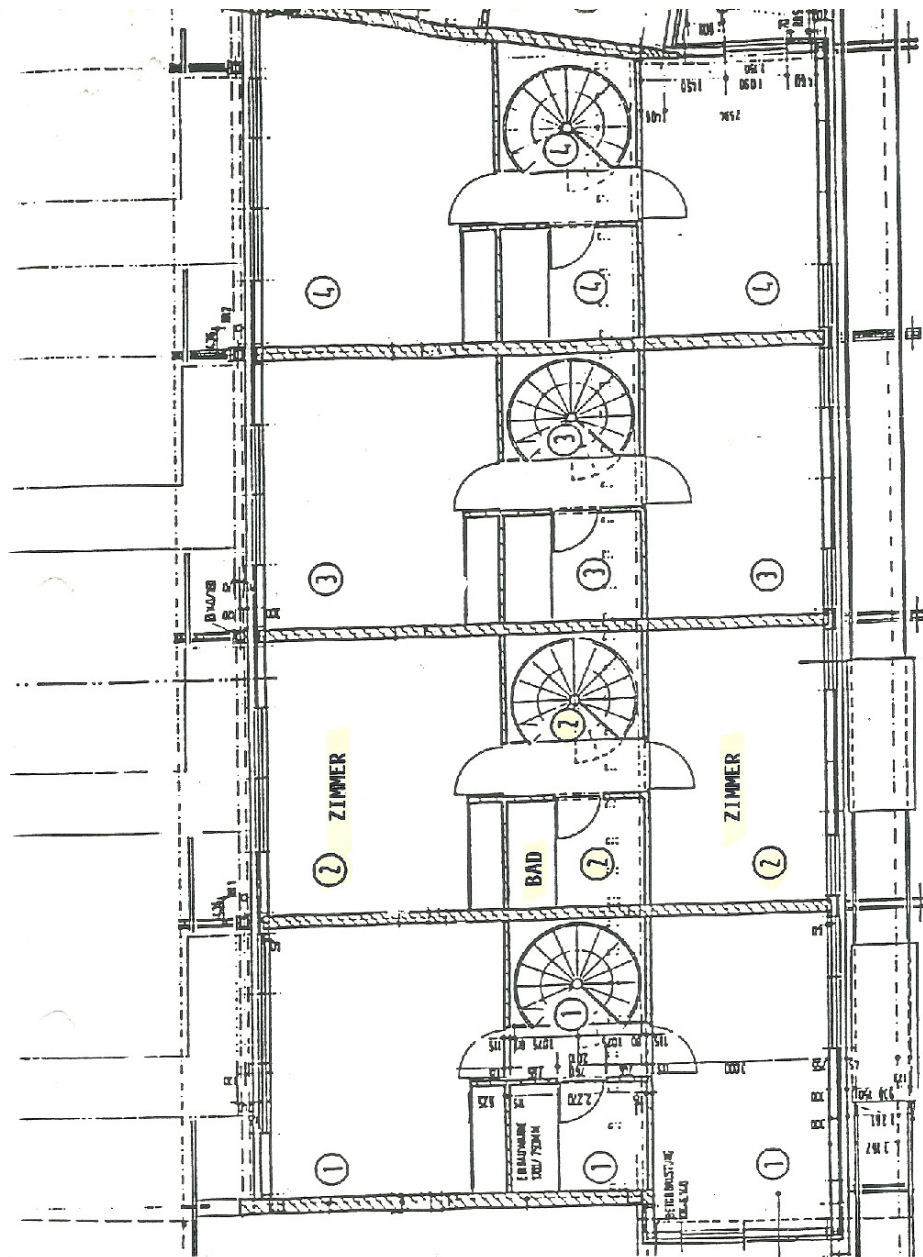
Alte Berstraße 79
64665 Alsbach

Tel. 06257/61071
Fax 06257/68243

3-Zimmer Maisonette-Wohnung in Alsbach
zum Kaufpreis von DM 359.000, --

OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Herbert Guck Immobilien

Alte Bergstraße 79
64665 Alsbach
Tel. 0 62 57 / 61 071
Fax 0 62 57 / 68 243