



EXPOSÉ

2-Zimmer-Dachgeschoss-ETW in Alsbach
+VERKAUFT+



2½ Monaten
VERKAUFT

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 64665 Alsbach-Hähnlein / Alsbach
Baujahr: 1998
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 42,82 m²
Nutzfläche (ca.): 20,45 m²
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

VERKAUFT
€ 170.000,-

Immoprofi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0

Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

> Etagenwohnung

> Alsbach-Hähnlein / Alsbach

> 2 Zimmer

> 42,82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004131



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	64665 Alsbach-Hähnlein / Alsbach
Baujahr	1998
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	42,82 m ²
Nutzfläche (ca.)	20,45 m ²
Kaufpreis	170.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Anzahl Garage / Stellplatz	1.00
Sonstiges	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	138,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-10-25
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	6.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Gas
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % (inkl. 19 % MwSt.)

Objektbeschreibung:

Im Dachgeschoss - also im 2. Obergeschoss - eines gepflegten 5-Familienhauses in Alsbach an der sonnigen Bergstraße wartet Ihr neues Single-Zuhause auf Sie. Auf ca. 42,82 m² Wohnfläche wohnen Sie hier ganz oben, mit viel Ruhe und einem schönen Gefühl von

Privatsphäre. Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon wurde gerade frisch gestrichen - ideal, wenn Sie einfach einziehen und sich direkt wohlfühlen möchten.

Der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Einbauküche ist das Herz der Wohnung: Hier kochen, essen, arbeiten und entspannen Sie in einem Raum - perfekt für einen urbanen Single-Lifestyle. Das kleine, gemütliche Schlafzimmer bietet genug Platz für Ruhe und Rückzug. Vom Sonnenbalkon genießen Sie Ihren Feierabend in der Abendsonne - ob mit einem Glas Wein, einem guten Buch oder einfach mit Blick in den Himmel.

Ein echtes Plus ist der große Dachboden mit ca. 20 m² Nutzfläche direkt über der Wohnung, der Ihnen als praktischer Kellerersatz dient - ideal für Koffer, Sportequipment oder alles, was Sie nicht täglich brauchen. Beheizt wird die Wohnung über eine komfortable Gas-Fußbodenheizung, die für ein angenehm warmes Wohnklima sorgt. Im Duschbad mit Fenster steht Ihnen zusätzlich ein separater Heizkörper zur Verfügung - perfekt, wenn Sie es beim Duschen schnell extra warm und kuschelig mögen. Das Badezimmer verfügt außerdem über einen Anschluss für die Waschmaschine.

Ein Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage (Doppelparker) macht Ihren Alltag besonders entspannt - kein Parkplatzsuchen mehr nach einem langen Tag.

Die Wohnung ist sofort frei und kann kurzfristig bezogen werden. Für weitere Fragen und einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Immobilienmakler Nicolas Baitsch gerne zur Verfügung.

Ausstattung:

- Massivbauweise
- Holzisolierverglaung
- Gas-Fußbodenheizung
- Duschbad mit Fenster + zusätzlichem Heizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Laminatfußboden
- Einbauküche
- Sonnenbalkon
- einen Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage im Doppelparker
- großer Dachboden, ca. 25 qm, als Kellerersatz.

Lagebeschreibung:

In beliebter Wohnlage von Alsbach-Hähnlein wohnen Sie hier mitten im gewachsenen Ortskern, nur wenige Schritte von kleinen Geschäften, Bäckerei, Bank und Alltagserledigungen entfernt. Die Gemeinde liegt an den Hängen der Hessischen Bergstraße, rund 15 Minuten südlich von Darmstadt - ideal für Singles, die die Kombination aus ruhigem Wohnen und schneller Anbindung ins Rhein-Main-Gebiet dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie Darmstadt, Frankfurt,

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Alsbach-Hähnlein / Alsbach
- > 2 Zimmer

- > 42,82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004131



Bensheim oder Heidelberg bequem mit Regionalbahn und Straßenbahn bzw. Bus; der Haltepunkt Hähnlein-Alsbach verbindet Sie direkt mit der Main-Neckar-Bahn.

Wer lieber mit dem Auto unterwegs ist, profitiert von der Nähe zur A5 und B3.

In Ihrer Freizeit genießen Sie Jogging- oder Radrunden durch die Weinberge und den Geo-Naturpark Bergstraße-Odenwald, Wanderwege zum Alsbacher Schloss sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote in den örtlichen Vereinen.

Cafés, Restaurants und saisonale Veranstaltungen im Ort und entlang der Bergstraße sorgen dafür, dass Sie auch als Single schnell Anschluss finden und den Feierabend in angenehmer Atmosphäre genießen können.

Sonstiges:

Als erfahrener und professioneller IVD-Immobilienmakler ist ImmoProfi Andre Zahedi Ihr Experte für Immobilien in Darmstadt, Alsbach an der Bergstraße und Umgebung. Wir bieten Ihnen einen exklusiven Alleinauftrag, der sicherstellt, dass Ihre Immobilie erfolgreich verkauft wird. Unsere Kunden schätzen unser Engagement für exzellenten Kundenservice und unsere Expertise auf dem Markt. Als Top-Immobilienmakler der Region stehen wir Ihnen zur Seite, um Ihre Traumimmobilie zu finden oder Ihre Immobilie zu verkaufen. Rufen Sie uns noch heute an, um einen Termin zu vereinbaren und Ihre Immobilienziele zu erreichen.

+++ Anfragen ohne Angabe von Telefonnummer und vollständigem Namen und Adresse können wir leider nicht berücksichtigen.

Objektbilder:



Balkon



Küche



Wohnzimmer



Duschbad mit Fenster

ImmoProfi Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt
Tel.: 06151 59905-0 ° Fax: 06151 59905-15

zahedi@immoprofi-zahedi.de ° www.immoprofi-zahedi.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Alsbach-Hähnlein / Alsbach
- > 2 Zimmer

- > 42,82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IZ004131



Schlafzimmer



Wohn- und Esszimmer



Hausansicht



Wohn- und Esszimmer



Balkon



Küche inkl. EBK

Eckdaten

> Etagenwohnung

> Alsbach-Hähnlein / Alsbach

> 2 Zimmer

> 42,82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004131



Duschbad

Eckdaten

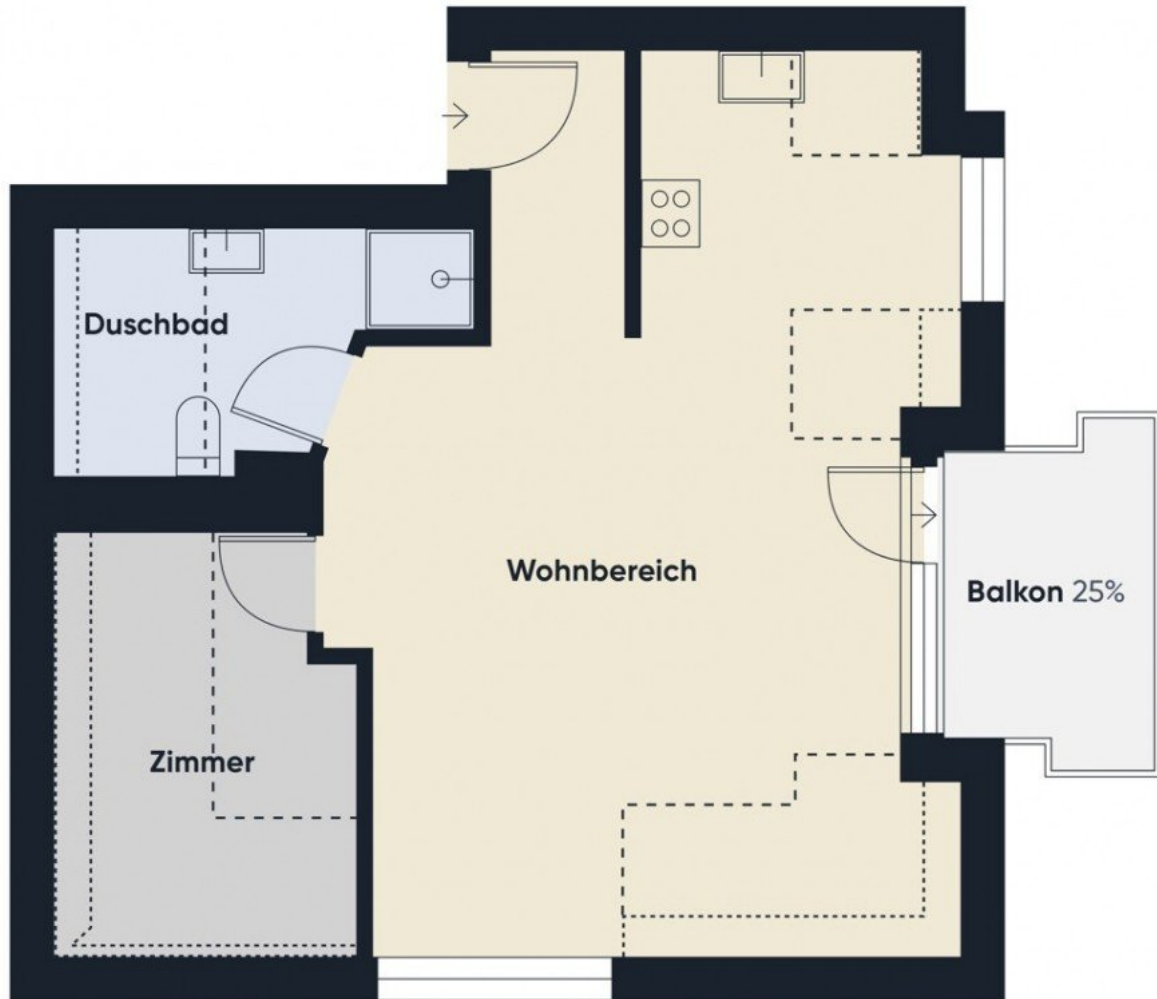
> Etagenwohnung

> Alsbach-Hähnlein / Alsbach

> 2 Zimmer

> 42,82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004131



Grundriss

> Etagenwohnung

> Alsbach-Hähnlein / Alsbach

> 2 Zimmer

> 42,82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IZ004131



AGB:

Immoproti Andre Zahedi e.K. – Ihr Immobilienmakler in Darmstadt

wenn sie von der Immoproti Andre Zahedi e.K. schriftlich genehmigt werden.

1. Die von der Immoproti Andre Zahedi e.K. dem Auftraggeber überlassenen Angebote und Mitteilungen dürfen von diesem nur für sich selbst verwendet werden; jedoch unbefugter Gebrauch, insbesondere die Weitergabe an Dritte, rechtfertigt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches in Höhe der Provisionszusätze gem. Ziff. 3c) der folgenden Allgemeinen Bedingungen.

2. Die Immoproti Andre Zahedi e.K. haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem Eigentümer des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus.

3. a) Eine Provisionspflicht entsteht bei folgenden Geschäften

- Abschlüsse, die mit einem von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenen Käufer, Mieter oder Pächter innerhalb eines Jahres nach Vertragsabschluss getätigt werden; hierzu gehören auch Ersatz-, Zusatz- bzw. Ergänzungsgeschäfte, die im Zusammenhang mit einem derartigen Abschluss stehen.

- Die Provisionspflicht entsteht unabhängig davon, ob der Vertrag nach dem Angebot der Immoproti Andre Zahedi e.K. oder davon abweichend (z.B. bei der Preisgestaltung) zustande kommt.

“ Die Ausübung eines vertraglichen oder gesetzlichen Rücktrittsrechts nach Abschluss eines Vertrages berührt den Provisionsanspruch nicht.

3. b) Mit Vertragsabschluss über das nachgewiesene oder vermittelte Objekt ist die Provision fällig.

3. c) Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Immoproti Andre Zahedi e.K. zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 5,8 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Immoproti Andre Zahedi e.K. nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird.

Bei Vermietung von Gewerbefläche, 3,57 Mieten inkl. MwSt, zu zahlen jeweils vom Mieter.

4. Vom Vertrag abweichende Vereinbarungen sind nur dann gültig, sofern sie schriftlich abgefasst und von beiden Vertragsparteien bestätigt werden.

5. Ohne schriftliche Vollmacht sind Mitarbeiter der Immoproti Andre Zahedi e.K. nicht berechtigt, Vereinbarungen, die von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichen, mit dem Auftraggeber zu treffen; werden dennoch Abreden getroffen, so werden sie nur dann rechtsgültig,