



EXPOSÉ

Winkelbungalow mit ELW in Alsbach-Hähnlein
++VERKAUFT++



ECKDATEN

Objektart: Bungalow
Adresse: 64665 Alsbach-Hähnlein
Baujahr: 1981
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 183,90 m²
Nutzfläche (ca.): 81 m²
Grundstücksfläche (ca.): 679 m²
Garage / Stellplatz: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

VERKAUFT

Immoproti Andre Zahedi e.K.

Holzhofallee 15 A ° 64295 Darmstadt ° Tel.: 06151 59905-0
Fax: 06151 59905-15 ° zahedi@immoproti-zahedi.de ° www.immoproti-zahedi.de

> Bungalow

> Alsbach-Hähnlein

> 7 Zimmer

> 183,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002571



Objekteckdaten:

Objektart	Bungalow
Adresse	64665 Alsbach-Hähnlein
Baujahr	1981
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	183,90 m ²
Nutzfläche (ca.)	81 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	679 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	141,30 kWh / (m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Denkmalgeschützt	nein
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
barrierefrei	nein
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	frei nach Absprache
Provision für Käufer	5,95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis

Objektbeschreibung:

In beliebter, kinderfreundlicher und ruhiger Feldrandlage in Alsbach-Hähnlein (Ortsteil Hähnlein) erwartet Sie ein gepflegter freistehender Walmdachwinkelbungalow mit separater Einliegerwohnung, Sonnengarten und Garage. 1981 erbaut, bietet dieses in massiver Bauweise und mit verlinkerten Außenwänden erstellte Anwesen viel Platz zum Wohnen und Leben in freundlicher Nachbarschaft. Ihnen stehen auf insgesamt 183,9 m² Wohnfläche ein großer Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin, eine offene Küche, 2 Bäder, 6 bis 7 Zimmer, Partykeller, Sauna sowie eine große Sonnenterrasse mit Markise zur Verfügung. Auf dem 679 m² großen Sonnengrundstück zuzüglich ca.

200 m² Pachtgrundstück in direkter Feldrandlage (ca. 50 Cent pro Jahr) befindet sich eine Gartenhütte. Wenn Sie noch in diesem Sommer in Ihrem neuen Haus eine Grillparty feiern möchten, sollten Sie kurzfristig besichtigen. Freiwerdend nach Absprache.

Ausstattung:

Fensterscheiben sind überwiegend in 2008 erneuert worden, neue Gas-Zentralheizung Markenhersteller „DeDietrich“ von 2008, Zisterne, Gehwege auf dem Grundstück in 2008 erneuert, Garage in 2008 neu angelegt.

Link Video-Clip

<http://www.immoprofi-zahedi.de/iz00002571>

Lagebeschreibung:

Alsbach-Hähnlein grenzt im Norden an die Gemeinde Bickenbach, im Osten an die Gemeinde Seeheim-Jugenheim, im Süden an die Städte Bensheim und Zwingenberg (beide Kreis Bergstraße) sowie im Westen an die Stadt Gernsheim (Kreis Groß-Gerau)

Alsbach-Hähnlein besteht aus den Ortsteilen Alsbach (Sitz der Gemeindeverwaltung), Hähnlein und Sandwiese. Die Gemeinde Alsbach-Hähnlein verfügt über ein gutes ÖPNV-Netz.

Alsbach-Hähnlein liegt in landschaftlich reizvoller Lage im Herzen der Bergstraße. Im Hintergrund der 517 m hohe Melibokus, ringsum die Bergstraße mit ihren sanften Hügeln sowie weite Wälder und endlose Spazier- und Wanderwege laden ein, um die Seele einmal richtig baumeln zu lassen. Besonders eindrucksvoll zeigt sich Alsbach-Hähnlein in den ersten warmen Frühlingstagen.

Begünstigt durch das milde Klima bezaubert die Blütenpracht vor dem Grün der Odenwaldberge den Besucher. Aber auch in der übrigen Jahreszeit hat Alsbach-Hähnlein einiges zu bieten. Ruhe und Erholung kann hier ganzjährig genossen werden.

Viele Ausflugsziele befinden sich in naher Umgebung und warten darauf entdeckt zu werden. Die gemütlichen Gaststätten laden zum verweilen ein. Bergsträßer Weine und typisch hessische Spezialitäten sorgen dafür, dass auch die Gaumenfreuden nicht zu kurz kommen.

Sonstiges:

Exklusiv im Alleinauftrag.

ImmoProfi Andre Zahedi ist Ihr IVD-Immobilienmakler und IVD-Makler für Darmstadt, Alsbach - Hähnlein und Umgebung. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektbilder:

Eckdaten

> Bungalow

> Alsbach-Hähnlein

> 7 Zimmer

> 183,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002571



Bungalow Ansicht II



Badezimmer



Wohnzimmer Bild I



Badezimmer Bild II



Wohnzimmer Bild II



Die Terrasse

> Bungalow

> Alsbach-Hähnlein

> 7 Zimmer

> 183,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: iz00002571



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,