

# EXPOSÉ

## Sehr gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon in beliebter Wohnlage von Alsbach-Hähnlein



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung  
Adresse: 64665 Alsbach-Hähnlein  
Baujahr: 1984  
Zimmerzahl: 4  
Wohnfläche (ca.): 114,35 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 125 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 1  
Stellplatzart: Duplex  
Duplex: Anzahl 1

**Kaufpreis  
€ 359.000,-**

**Legrum Immobilien GmbH**

Pommernstr. 2 ° 64853 Otzberg ° Tel.: 06162 / 9165311

Fax: 06162 / 9165315 ° info@lu-immobilien.de ° www.legrum-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Alsbach-Hähnlein

> Objektnummer: LU1339

> 4 Zimmer



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	64665 Alsbach-Hähnlein - Darmstadt-Dieburg
Baujahr	1984
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	114,35 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	125 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	359.000,- €
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Duplex
Duplex	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1984
Anzahl der Einheiten	5
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	114,35 m <sup>2</sup>
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	25 m <sup>2</sup>
Wohn- / Schlafzimmer	1
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Elektro
Wasch- / Trockenraum	ja
klimatisiert	ja
Dachboden (ca.)	65 m <sup>2</sup>
Keller (ca.)	11 m <sup>2</sup>
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab 01.06.2026
Provision für Käufer	2,975% inkl. 19% MwSt.

> Dachgeschosswohnung

> Alsbach-Hähnlein

> 4 Zimmer

> 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: LU1339



## Objektbeschreibung:

Diese großzügige Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1984 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause bietet.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großer Eingangsbereich, der Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für Ordnung im Alltag. Zur rechten Seite gelangen Sie in den offenen und lichtdurchfluteten Wohnbereich. Hier vereinen sich eine abgeschlossene Küche, ein offenes Esszimmer und ein großzügiges Wohnzimmer zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt. Die große Fensterfront sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zum ca. 25 m<sup>2</sup> großen Balkon - ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Ein offener Kamin mit Kaminkassette unterstreicht die gemütliche Wohnqualität und schafft besonders in den kälteren Monaten eine behagliche Stimmung. Auf der linken Seite der Wohnung befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und bietet somit hohen Komfort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Diese attraktive Dachgeschosswohnung verbindet großzügiges Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in einer sehr gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit 5 Parteien.

Der Dachboden mit seinen ca. 65m<sup>2</sup> und ein Keller mit ca.11m<sup>2</sup> bieten genügend Stauraum und Abstellfläche. Ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum kann im Keller für die Waschmaschine genutzt werden und im Außenbereich befindet sich eine Dublexgarage, die einen Stellplatz für Sie zur Verfügung stellt.

## Ausstattung:

- Klimaanlage im Wohnzimmer
- offener Kamin mit Kaminkassette
- Teppichboden in Schlafzimmern & Wohnzimmer
- Vinylboden in Esszimmer und Küche
- Flur und Bäder gefliest
- Terrasse wurde neu saniert
- elektrische Fußbodenheizung

## Lagebeschreibung:

Die Dachgeschosswohnung befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Alsbach-Hähnlein im Ortsteil Hähnlein - ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar und decken den täglichen

Bedarf komfortabel ab. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten sowie einer Grundschule direkt im Ort; weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A5 sowie Bundesstraßen sind Darmstadt, Bensheim und Frankfurt am Main schnell erreichbar. Zudem besteht Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr mit guten Verbindungen in die gesamte Rhein-Main-Region.

Die Nähe zur Natur mit zahlreichen Spazier- und Radwegen im Odenwald rundet die attraktive Lage ab und sorgt für einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Anbindung und hoher Lebensqualität - ein entscheidender Pluspunkt für Eigennutzer und Kapitalanleger.

## Sonstiges:

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins - Ihr kompetenter Ansprechpartner für Immobilien in der Region. Kontaktieren Sie uns jetzt unter 06162-9165311 oder besuchen Sie uns auf [www.legrum-immobilien.de](http://www.legrum-immobilien.de) für weitere Informationen und aktuelle Angebote.

## Objektbilder:



Esszimmer 1.

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Alsbach-Hähnlein
- > 4 Zimmer

- > 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1339



Esszimmer



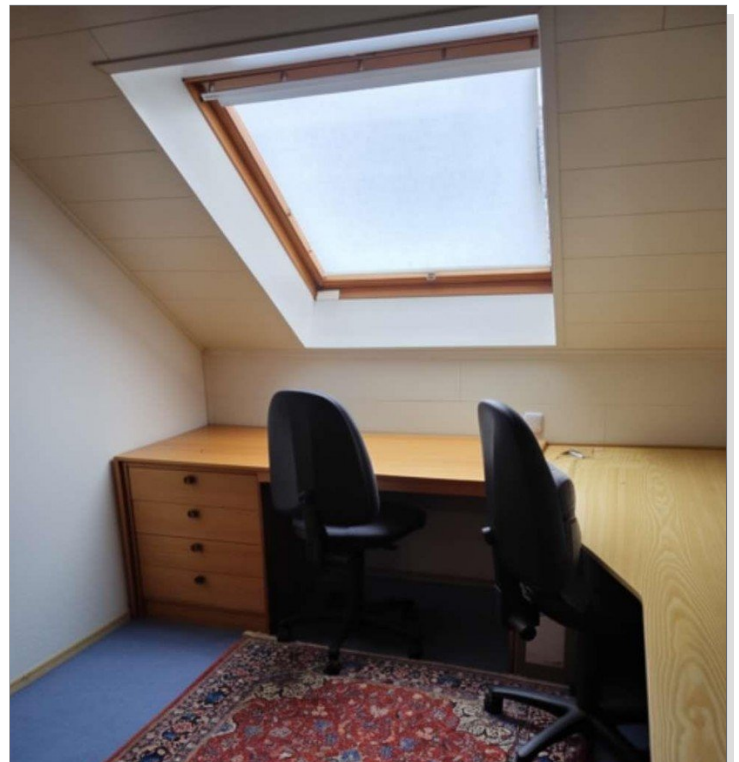
Kamin



Kinderzimmer



Badezimmer



Büro

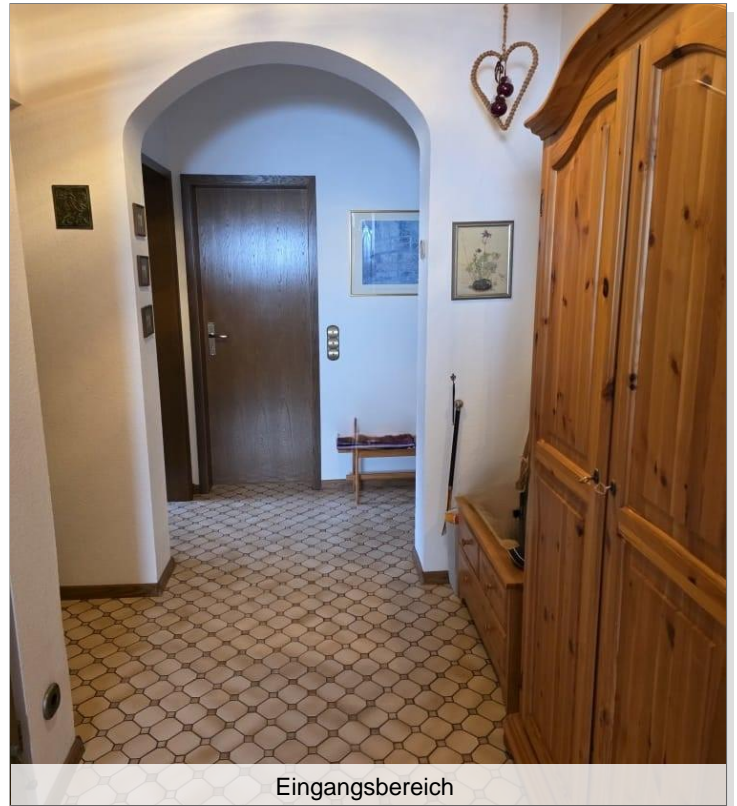
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Alsbach-Hähnlein
- > 4 Zimmer

- > 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1339



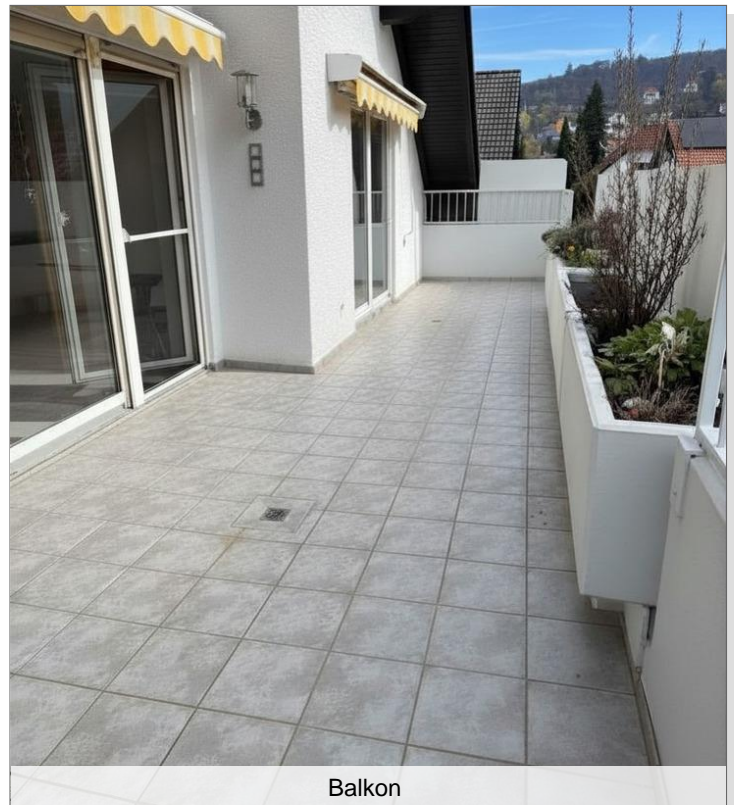
Büro



Eingangsbereich



Gäste WC

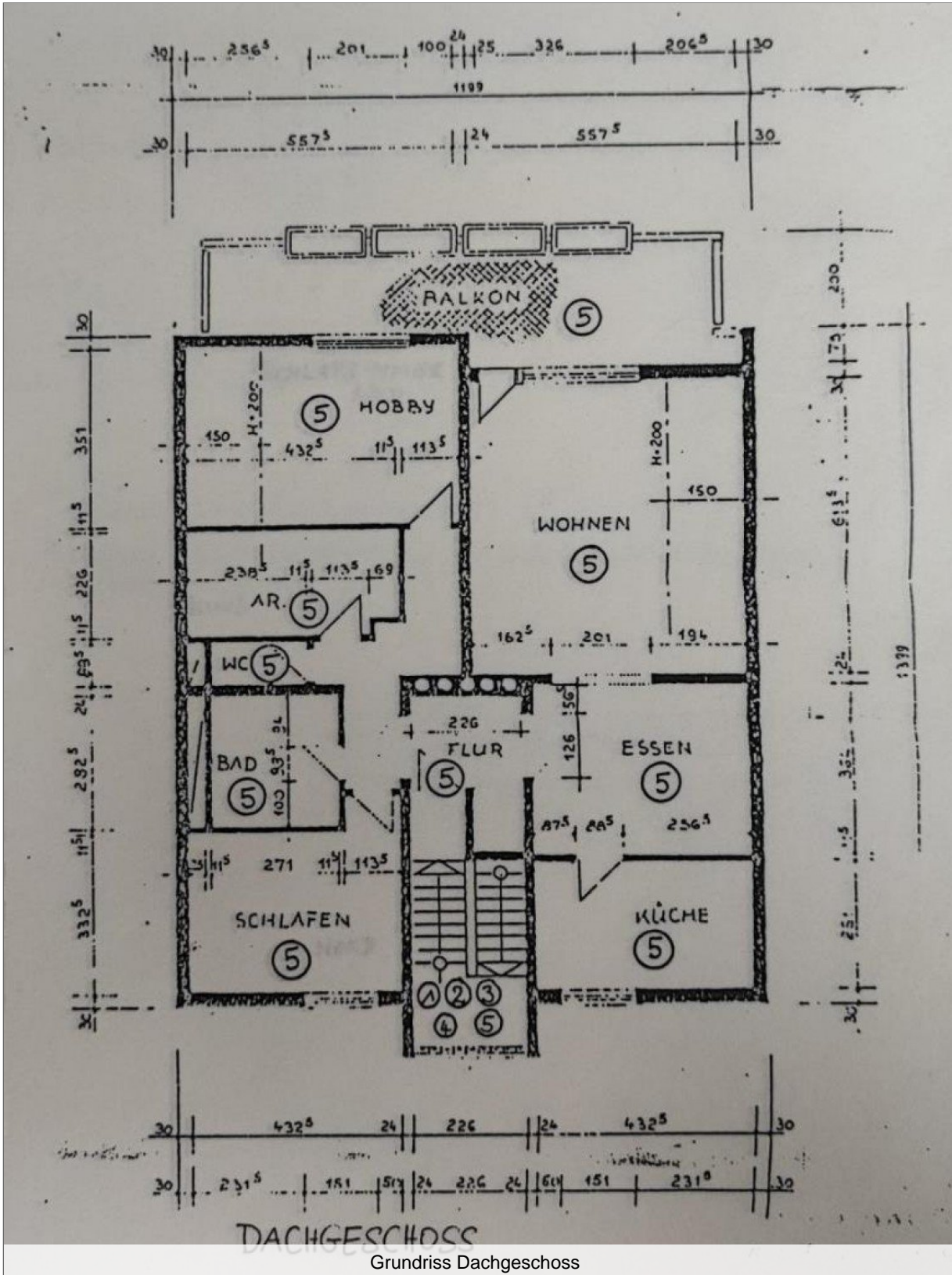


Balkon

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Alsbach-Hähnlein
- > 4 Zimmer

- > 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: LU1339





> Dachgeschosswohnung

> 114,35 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Alsbach-Hähnlein

> Objektnummer: LU1339

> 4 Zimmer



## AGB:

Legrum Immobilien GmbH

### § 1 Weitergabeverbot

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise von Legrum Immobilien GmbH sind ausdrücklich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung von Legrum Immobilien GmbH, die zuvor schriftlich erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben. Verstößt ein Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### § 2 Eigentümerangaben

Legrum Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### § 3 Provisionspflicht

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unseren vereinbarten Provisionssätzen besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt oder das nachgewiesene Objekt käuflich erwirbt, anstatt es zu mieten, zu pachten bzw. umgekehrt. Bei einem durch Nachweis oder Vermittlungstätigkeit der Legrum Immobilien GmbH zustande gekommenen Kaufvertrages beträgt die Maklerprovision 2,975 % inklusive der geltenden Mehrwertsteuer vom effektiven Kaufpreis für Verkäufer und Käufer gleichermaßen; dieser Provisionsanspruch entsteht auch dann, wenn ein von der Legrum Immobilien GmbH nachgewiesenes Objekt im Wege der Zwangsversteigerung erworben wird. Bei Vermietung von Wohnraum und Gewerbefläche 2,38 Nettokaltmieten inkl. MwSt.

### § 4 Aufwendungsersatz

Der Kunde ist verpflichtet, dem Makler die in Erfüllung des Auftrages entstandenen, nachzuweisenden Aufwendungen (z.B. Insertionen, Internetauftritt, Telefonkosten, Portokosten, Objektbesichtigungen und Fahrtkosten) zu erstatten, wenn ein Vertragsabschluss nicht zustande kommt.

### § 5 Haftungsbeschränkung

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### § 6 Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle Schadensersatzansprüche des Kunden gegen den Makler beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadensersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.