



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-AnPa-68994

**EIGENNUTZER / SANIERUNGSOBJEKT mit Charme und viel Potenzial!!!**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis** 229.000,00 €  
**Kaufpreis pro m<sup>2</sup>** 1.272,22 €

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>180,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>435,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1715</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gut angelegenen Straße in Alsbach-Hähnlein, einer Gemeinde, die durch ihre strategische Lage zwischen Darmstadt und Heidelberg besticht. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, aber auch weiteren historischen Fachwerkhäusern, was eine angenehme und nachbarschaftliche Atmosphäre schafft.*

*Die Lage der Immobilie ist besonders vorteilhaft für SIE, wenn Sie Wert auf eine gute Verkehrsanbindung legen. Die Autobahnauffahrt zur A5 ist in ca. 4 km Entfernung und die A 67 in ca. 3 km erreichbar, was eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht und somit sehr interessant für alle Berufspendler ist.*

*Der nächste internationale Flughafen, Frankfurt am Main, ist in ca. 40 km Entfernung gelegen und bietet eine hervorragende Anbindung an nationale und internationale Reiseziele und für Geschäftsreisende.*

*Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit der nächsten Bushaltestelle in ca. 400 m Entfernung und der Bahnstation Hähnlein-Alsbach in ca. 2,4 km Entfernung. Diese Anbindungen ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.*

*Für den täglichen Bedarf sind mehrere Supermärkte in einem Umkreis von ca. 2,5 km vorhanden, darunter Alnatura, Edeka, Aldi und Lidl. Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gesichert, wobei das nächste Ärztezentrum schon in ca. 800 m Entfernung zu finden ist und die nächste Apotheke nur ca. 600 Meter entfernt liegt.*

*Die Umgebung der Immobilie zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. In der unmittelbaren Nähe befinden sich die Hähnleiner Grundschule, der Kindergarten "Regenbogen" und die Kindergruppe der AWO, was die Attraktivität für Familien erhöht. Zudem sind diverse Freizeitmöglichkeiten wie Sportstätten, u.a. der Sportplatz, der Tennisplatz und die Sport- und Kulturhalle, sowie mehrere Spielplätze in der Umgebung vorhanden, die das Angebot abrunden. Auch der neugestaltete und sehr attraktive Marktplatz ist ein zentraler Begegnungsort für Groß und Klein zum Spielen, Verweilen und ideal zum Knüpfen neuer Kontakte im Ortskern von Hähnlein.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

***Diese Immobilie bietet FAMILIEN ein vielversprechendes Domizil in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Das Objekt, ein historisches Fachwerkhaus aus dem Jahr 1715, erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen und umfasst sieben Zimmer sowie einen Keller.***

***Im Erdgeschoss erstrecken sich über ca. 80 m<sup>2</sup> ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein kleines Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein separates WC.***

***In der Wohnung im Obergeschoss finden sich auf ca. 100 m<sup>2</sup> ein Wohnzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Bad, ein separates WC und ein kleiner Abstellraum.***

***Die Außenansicht des Hauses ist geprägt von der traditionellen Fachwerkstruktur, die dem Gebäude seinen unverwechselbaren Charakter verleiht.***

***Der Hof mit Nebengebäude bietet zusätzlichen Platz und kann für verschiedene Zwecke genutzt werden.***

***Derzeit sind beide Wohnungen vermietet. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist befristet bis Ende Mai 2025 und die obere Wohneinheit wird bei Verkauf frei.***

***Der Kaufpreis von 229.000 Euro bietet Ihnen als EIGENNUTZER ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, insbesondere in Anbetracht der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region.***

***Diese Immobilie ist provisionsfrei für Käufer und bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine wertstabile und zukunftssichere Anlage zu investieren. Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

- Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup> (EG ca. 80 m<sup>2</sup>, OG ca. 100 m<sup>2</sup>)
- Baujahr 1715
- Anzahl der Zimmer 7
- Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat und Fliesen
- Dacherneuerung ca. in 2007
- 1995 Anbau für Obergeschoss
- 1998/2000 Renovierung Obergeschoss
- Historisches Fachwerk
- Hof / Durchfahrt für die hinteren Häuser mit Nebengebäude
- Investitionspotenzial durch Anpassung und Sanierung
- Geeignet für junge Familien oder als Mehrgenerationenhaus aufgrund der Größe und Struktur von zwei separaten Wohneinheiten

## Sonstiges

*Falls Sie Wert auf eine ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und ein gehobenes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7-Hotline unter der Rufnummer 0800-6460646, über die Sie uns jederzeit erreichen können.*

*Wenn Sie Interesse an der Immobilie haben, fordern Sie gerne das ausführliche Exposé an, das Ihnen in der Regel kurzfristig und automatisch zugesandt wird. Sollten Sie eine Besichtigung wünschen, antworten Sie am besten direkt per E-Mail auf das Exposé. Wir setzen uns umgehend mit Ihnen in Verbindung und unterbreiten Ihnen passende Terminvorschläge. Bitte geben Sie dabei stets Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung basiert ganz oder teilweise auf den Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen übernehmen wir keine Gewähr.*

*Möchten auch Sie Ihre Immobilie professionell vermarkten? Dann kontaktieren Sie uns gerne! Wir stehen Ihnen täglich von Montag bis Sonntag zwischen 6:00 und 22:00 Uhr persönlich zur Verfügung. Über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Ihr Angebot.*

*Bitte beachten Sie, dass das Exposé möglicherweise unter Zuhilfenahme von Künstlicher Intelligenz (KI) erstellt oder überarbeitet wurde. Dabei wurden jedoch keine wesentlichen Merkmale verändert.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

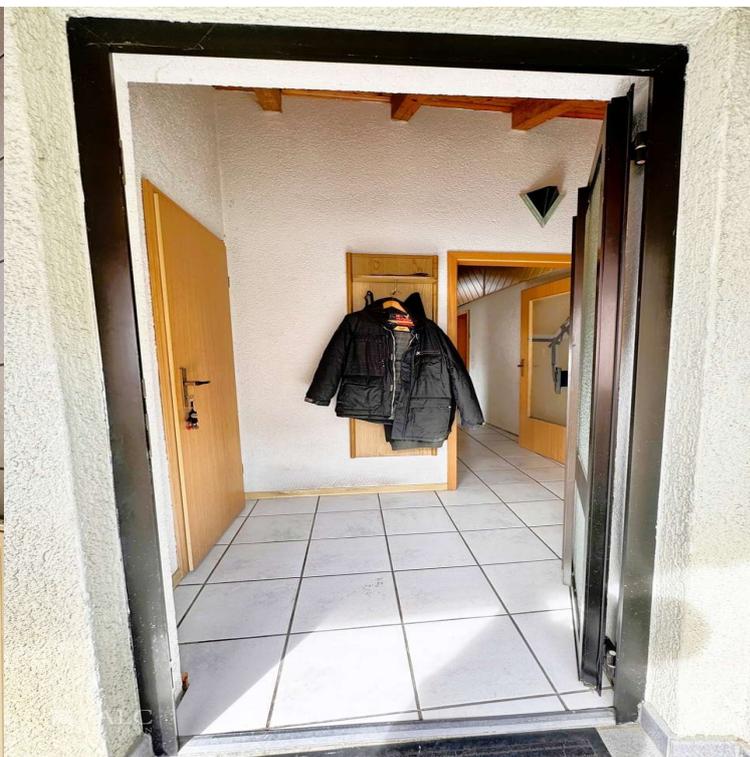
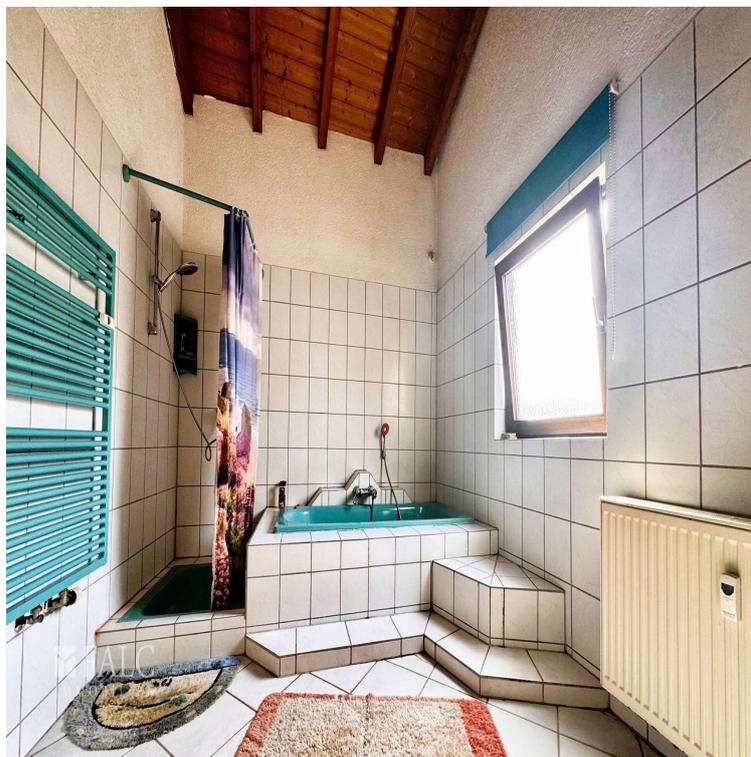
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

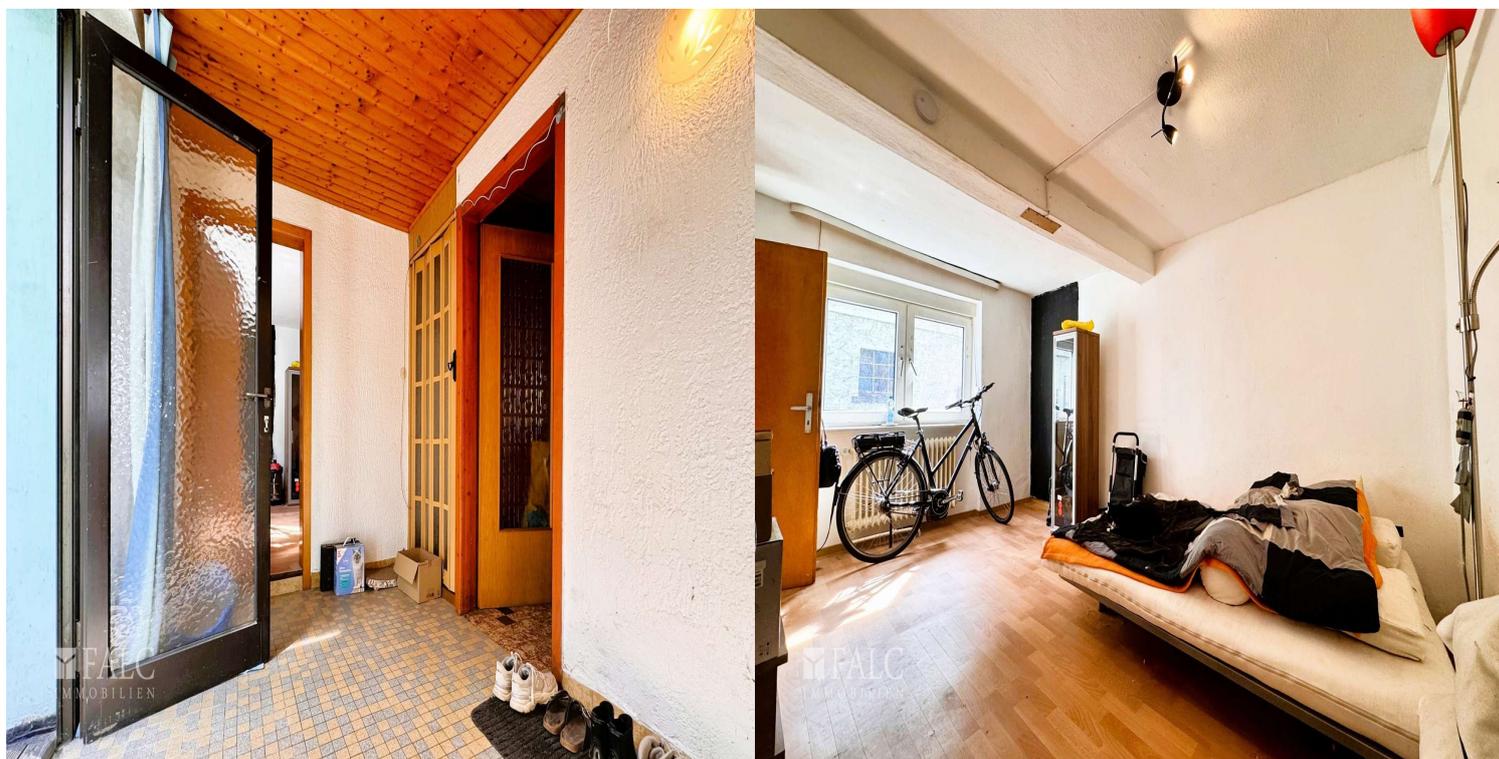
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

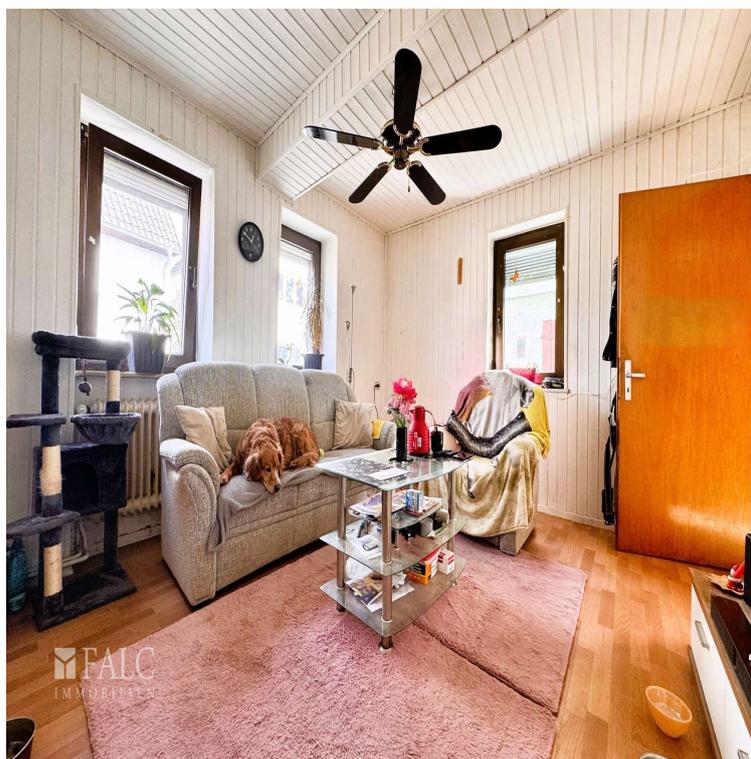
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)