

# Alsbach-Hähnlein



KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN

Hochwertige und moderne Penthouse-Wohnung in kleiner Wohneinheit  
in ruhiger Hanglage mit traumhaftem Melibokus-Blick



## *Technik am Puls der Zeit? Hier werden Sie fündig.*

Dieses Neubauvorhaben steht unmittelbar vor dem Baubeginn und wird in begehrter Alsbacher Halbhanglage umgesetzt. Die Nachbarschaft ist von anspruchsvoller Wohnhausbebauung geprägt, das Umfeld ausgesprochen ruhig. Geplant sind drei Eigentumswohnungen, von denen nur noch das attraktive und exklusive Penthouse verfügbar ist.

Hoher Komfort gepaart mit gehobener Ausstattung und dem Einsatz modernster Technologie zeichnen dieses Unikat aus. Beispielhaft sei neben dem großzügigen Raumangebot, einem Balkon und einer Dachterrasse, der bis in die Wohnung reichende Aufzug und die Unabhängigkeit von Öl und Gas bei der Heizung genannt, die regenerativ über Geothermie (ersatzweise mit hybrider Luft-Wasser-Wärmepumpe) betrieben wird. Der Wohnung ist eine Garage und ein Kfz-Stellplatz zugeordnet.



Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne telefonisch zur Verfügung:

Tel. (0 62 57) 50 73 - 78

Tel. (0 62 57) 50 73 - 79

Mobil (0 178) 56 1107 4

KOCH UND PARTNER  
IMMOBILIEN



Ob „double income, no kids“, die Familie mit Kind und Kindern, das jung gebliebene, senioren Paar, das sich im Alter „verkleinern“, jedoch allen denkbaren Komfort in beliebter Hanglage genießen will oder der Freiberufler, der Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden will ... Mit diesem schönen und seltenen Neubau-Wohnangebot können Sie nicht viel falsch machen.

Die ruhige, gehobene Wohnanlage im schönen Alsbach mit Blick auf den Melibokus lässt kaum einen Wunsch offen. Mit dem Auto vor dem Haus ankommend, betreten Sie das helle, modern und zeitlos gehaltene Haus wahlweise über ein Treppenhaus oder direkt mit dem Aufzug in Ihre Wohnung im Obergeschoss (OG) bzw. in das nur für Sie zugängliche Dachgeschoss (DG, Studio).

Der knapp 132 m<sup>2</sup> große Lebensbereich im OG ist funktional strukturiert, kann vom Grundriss her aber noch auf ihre persönlichen Bedürfnisse angepasst werden. Der Übergang von dort in das ca. 42 m<sup>2</sup> große Studio ist durch eine Wendeltreppe gewährleistet. Sowohl Balkon als auch Dachterrasse sind nach Süden ausgerichtet und großzügig bemessen.

Die umfangreiche und hochwertige Ausstattung von Bodenbelägen, Sanitärprojekten, Badmöbeln über Netzwerkverkabelung bis hin zur Smart Home-Funktionalität entnehmen Sie bitte der ausführlichen Bau- und Leistungsbeschreibung.

## Objektübersicht

<b>Objektart</b>	Penthouse in einem 3-Parteienhaus (realgeteilt)
<b>Adresse</b>	Alsbach-Hähnlein
<b>Baujahr</b>	2023
<b>Räume</b>	8
<b>Grundstück</b>	731 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	ca. 190 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Kfz-Stellplatz</b>	Garage & Stellplatz
<b>Ausstattung</b>	gehoben (u.a. Aufzug, Photovoltaik, ...)
<b>Heizung</b>	Sole-Wasser-Erdwärmepumpe (Geothermie), alternativ hybride Luft-Wasser-Wärme-Pumpe
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsorientiert Energieeffizienzklasse A, Verbrauch 31,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
<b>Kaufpreis</b>	975.000,00 Euro zzgl. 3,57 % Maklerprovision im qualifizierten Makleralleinauftrag

## Lage

### Das grüne Herz zwischen den Metropolregionen

Alsbach-Hähnlein, das ist Lebensqualität durch Naturnähe und beste Lage im Herzen einer der bedeutendsten Wirtschaftsräume Europas. Die Gemeinde mit knapp 10.000 Einwohnern im Landkreis Darmstadt-Dieburg liegt in der länderübergreifenden Ferienregion Bergstraße in Südhessen. Diese Lage zwischen den Metropolregionen Frankfurt-Rhein-Main und Rhein-Necker und die äußerst günstigen Verkehrsverbindungen machen den Ort auch für Arbeitnehmer aus Mannheim, Heidelberg, Darmstadt und Frankfurt attraktiv. Der Frankfurter Flughafen, einer der größten Dreh- und Angelkreuze Europas, liegt in erreichbarer Nähe – knapp 40 Kilometer entfernt.

### Naherholung mit (tages-)touristischer Infrastruktur

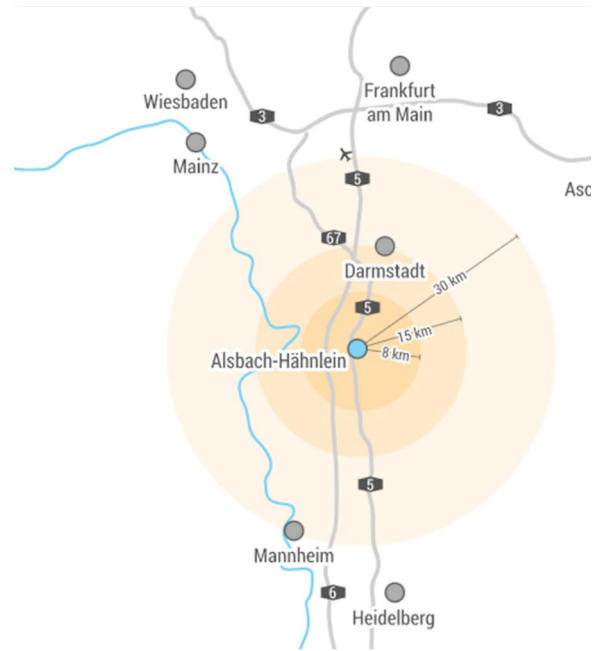
Alsbach-Hähnlein ist Teil des Geo-Naturparks Bergstraße-Odenwald. Gut die Hälfte der Gemeinde ist von Wald bedeckt, der durch zahlreiche Wanderwege zu einem vielfältigen Naherholungsgebiet wird. Der Fremdenverkehr besteht im Wesentlichen aus Tagesbesuchern, die insbesondere aus Darmstadt kommend, in den Alsbacher Erholungsanlagen und an der Bergstraße Entspannung suchen. Mit dem Ausbau eines Wanderwegnetzes, einer Mountainbike-Strecke, Grill- und Spielplätzen wurde hier ein reichhaltiges Angebot geschaffen. Weitere Anziehungspunkte sind das Alsbacher Schloss und der von dort aus leicht zu erreichende Melbokusturm.

### Investition in die Zukunft

Weitaus mehr als überdurchschnittlich präsentiert sich der Ort und angrenzende Gemeinden auch in ihrem vielfältigen Angebot an Bildung-, Erziehung- und Betreuungseinrichtungen. Das Angebot reicht von einer Vielzahl an kommunalen, privaten und kirchlichen Kinder- und Jugendeinrichtungen bis hin zur Grundschule, betreuender Grundschule, weiterführenden Schulen, der Internationalen Schulen und einer Förderschule.

### Auszeit vom Alltag

Nicht ohne Grund zieht es besonderes viele junge Familien mit Kindern hierher. Neben dem breiten Bildungsangebot stehen Anwohnern hier attraktive Sport- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung. Im Sommer locken das Wassertretbecken und das benachbarte Freibad Besucher in die Gegend. Parks, Grünflächen und Spielplätze stehen rund ums Jahr zur Verfügung.



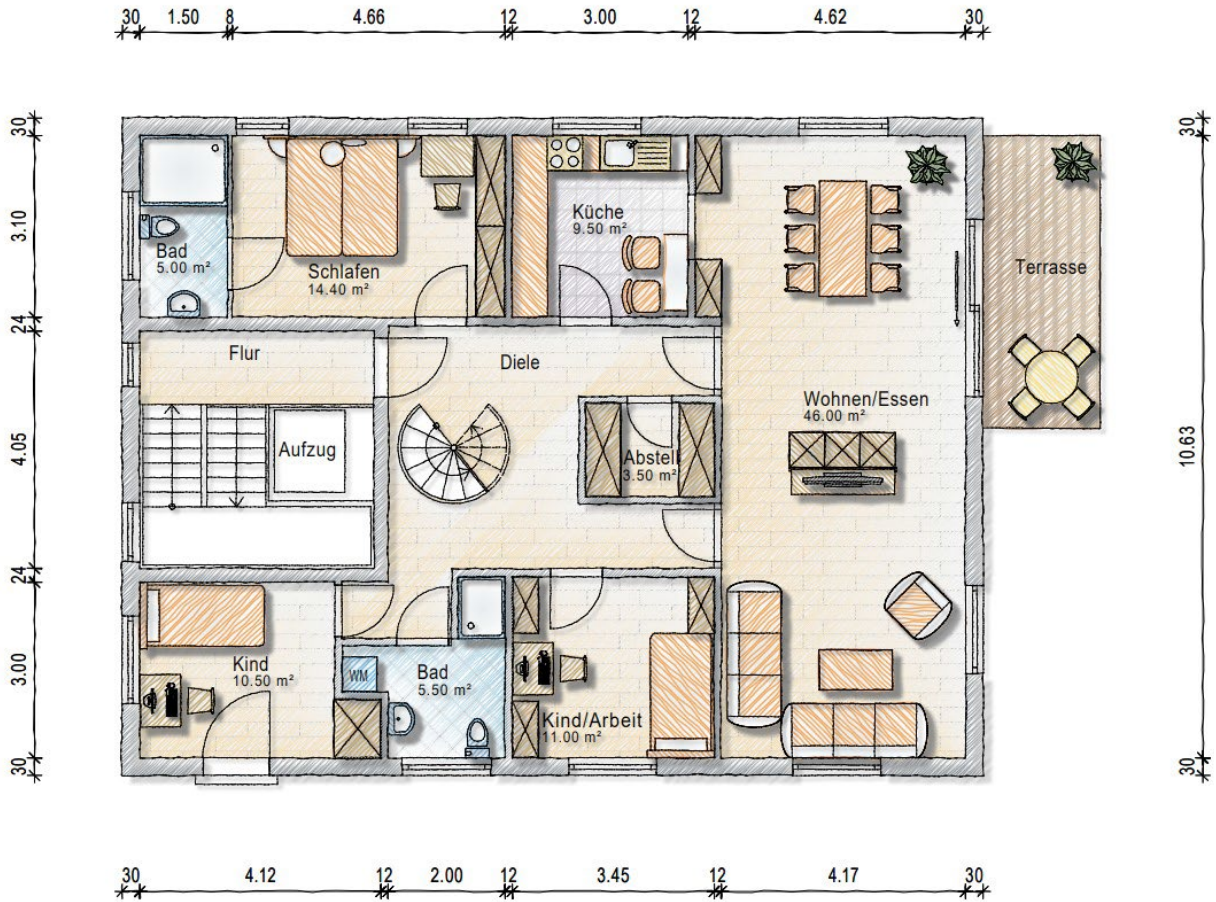
Alsbach-Hähnlein liegt verkehrsgünstig an den Hängen der Hessischen Bergstraße rund 15 Kilometer südlich der Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Am Bahnhof Hähnlein-Alsbach halten Regionalzüge in Richtung Bensheim/Heidelberg und Darmstadt/Frankfurt. Regionalbusse bringen Sie ins nahegelegene Bickenbach und in die Weinregion Hessische Bergstraße, u.a. nach Zwingenberg, Bensheim und Heppenheim.

In knapp 30 Minuten erreichen Sie mit der Straßenbahn von Alsbach komfortabel und ohne Umstieg die Innenstadt des Oberzentrums Darmstadt.

Auch mit dem Auto kommen Sie rasch nach Alsbach-Hähnlein. Neben der längs durch Deutschland führenden Bundesstraße B 3 können Sie auch die beiden Bundesautobahnen A5 und 67, jeweils mit naheliegenden Ausfahrten, nutzen.

# Grundriss Obergeschoss (131,15 m<sup>2</sup>)



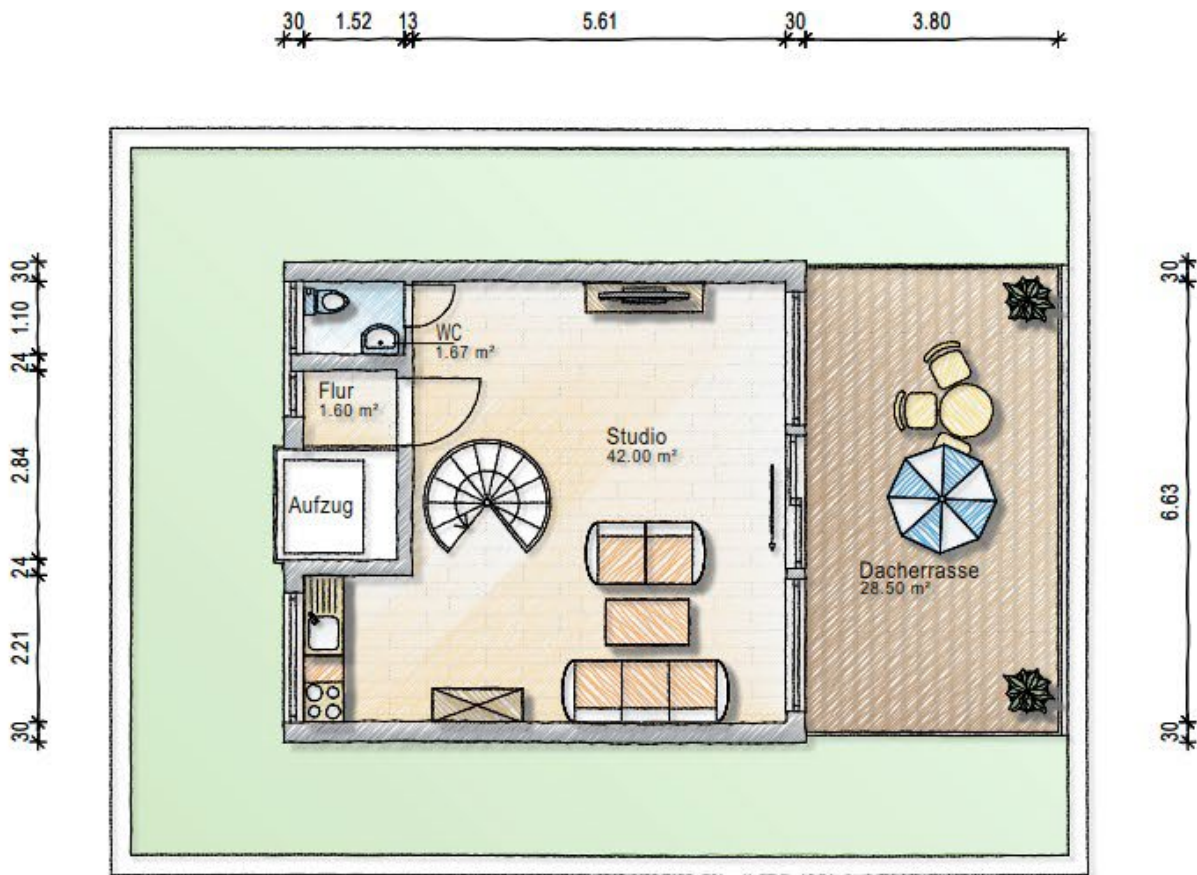
Flur 1	9,00 m <sup>2</sup>	Küche	9,50 m <sup>2</sup>
Flur 2	9,00 m <sup>2</sup>	Wohnen/Essen	46,00 m <sup>2</sup>
Garderobe	1,25 m <sup>2</sup>	Kind 1 (Arbeit)	11,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,00 m <sup>2</sup>	Kind 2 (Gast)	10,50 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,00 m <sup>2</sup>	Bad 2	5,50 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,40 m <sup>2</sup>	Terrasse (50%)	5,00 m <sup>2</sup>

## Großzügiges, helles Wohnen auf einer Ebene ...

Sie betreten die Wohnung über das Treppenhaus oder den Aufzug und finden einen klar gegliederten Grundriss vor. Von der großzügigen Diele kommend, zweigt ein Elternschlafbereich zur Linken mit dazugehörigem Tageslicht-Elternbad mit bodentiefem Duschbereich ab. Die ebenfalls helle Küche kann geschlossen oder offen gestaltet werden und schließt an den großzügigen Ess- und Wohnbereich an. Zwei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer mit einem weiteren Bad und ein großzügiger Balkon (Terrasse) runden diesen Wohnraum ab.

Auf Ihren Wunsch hin lassen sich noch Veränderungen am Raumlayment vornehmen.

# Grundriss Staffelgeschoss (59,52 m<sup>2</sup>)



Flur	1,60 m <sup>2</sup>
WC	1,67 m <sup>2</sup>
Studio mit Teeküche	42,00 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	14,25 m <sup>2</sup>

*Sie brauchen zusätzlich Platz für Ihr Hobby, einen Fitnessraum, ein Kinder- / Gästezimmer, einen Arbeits- / Büroraum oder wollen einfach nur einen weiteren Rückzugsort?*

Dann finden Sie hier alles, was es dafür braucht. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, eine variable Raumeinteilung möglich. Die bodentiefen Fensterelemente versprechen Helligkeit und erlauben einen wunderbaren Blick auf die Hangkette der Bergstraße und den Melibokus. Die großzügige Dachterrasse ist nach Süden ausgerichtet und ein weiterer herrlicher Rückzugsort, der Erholung und Entspannung verspricht.

Auf Ihren Wunsch hin lassen sich noch Veränderungen am Raumlayout vornehmen.

# Architektur, Bauweise, Außenanlage und Ausstattung

## Die Architektur

Das MFH gewinnt durch die klare Gliederung der Fassade. Die Wohnungen überzeugen durch ihre gelungene Verbindung von Licht und optimaler Nutzungsmöglichkeit. Die Wirkung der bodentiefen Fenster wird durch die transparenten Balkonbrüstungen unterstrichen. Farben, Formen und Materialien sind aufeinander abgestimmt.

## Die Bauweise

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise aus Stahlbeton und Kalksandstein errichtet und erfüllt alle Anforderungen gemäß GEG 2020. Fundamente und Bodenplatte in Beton. Die Geschosdecken bestehen aus Stahlbeton. Die Geschosstreppen sind ebenfalls aus Stahlbeton gefertigt. Sie werden mit Feinsteinzeug oder Platten belegt. Auf das Außenmauerwerk wird ein Wärmeverbundsystem aufgebracht. Die Hauseingangsanlage aus Leichtmetallprofilen und isolierverglaster Tür aus Sicherheitsglas erhält einen elektrischen Türöffner und -schließer sowie einen Türfeststeller.

## Die Außenanlage

Die Fahr- und Gehwege werden gepflastert. Die verbleibende Grundstücksfläche wird mit Rasen eingesät. Solitär-bäume und Sträucher werden gepflanzt. Es gibt umfangreiche Gemeinschaftsflächen.

## Die Ausstattung

Es werden Kunststoff-Fenster mit Wärmedämmverglasung eingesetzt. Die Beschläge als Einhand-Dreh-Kipp- oder Einhand-Dreh-Beschläge in verdeckter Ausführung. Alle Fenster-, Balkon- und Terrassentüren der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Raffstore und Rollläden aus pulverbeschichtetem Aluminium. Die Badezimmerfenster werden in satiniertem Glas ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren in schallhemmender Ausführung erhalten einen Weitwinkelspion. Zu Ihrer Sicherheit sind eine Mehrfachverriegelung sowie eine Türsprechanlage mit integriertem Videoüberwachungssystem vorgesehen.

Die Bäder und WCs werden gefliest. Die Bäder sind mit einer Dusche ausgestattet. Der Duschbereich wird bodengleich gefliest. Die Duschen erhalten eine Klarglas-Duschabtrennung. Über der Waschtischanlage mit großformatiger Spiegelfläche werden moderne Deckenspots eingebaut. Die Wohn- und Schlafbereiche sind mit Parkett inklusive weißer Sockelleiste ausgestattet. Decken und Wände der Wohnungen werden mit Akkordeflies tapeziert und weiß angelegt. Farben und Formen der Sanitär-Objekte und Armaturen wählen Sie nach Ihrem Geschmack aus dem Angebot des Bauträgers.

Die Wohnungen sind mit einem Multimedia-Verteilerkasten sowie einer großen Zahl Elektroschaltern und Steckdosen ausgestattet. Telefonanschlüsse und TV-Kabel nach Wahl.

Es wird eine Sole-Wasser-Erdwärmepumpe (Geothermie) mit einem passenden Heizsystem verbaut, das abgestimmte Warmwassererzeugung und eine auf niedrige Vorlauftemperatur ausgelegte Wärmeverteilung erlaubt. Sollte sich diese präferierte Heizform im Rahmen des Bauzeitenplans nicht realisieren lassen, ist eine moderne hybride Luft-Wasser-Wärmepumpe vorgesehen. Die Räume werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Der Wärme- und Wasserverbrauch wird pro Wohnung gemessen. Die Steuerung der Temperatur erfolgt in jedem Raum individuell.

Zu Ihrem Penthouse gehört ein Abstellraum, eine Garage sowie ein Kfz-Stellplatz.

Fordern Sie die ausführliche Bau- und Leistungsbeschreibung an.

# Referenzen – Unser Ziel: 100 % Kundenzufriedenheit



## Hervorragende Betreuung

„Hervorragende Betreuung. Das Objekt war innerhalb von vier Wochen zum Wunschpreis verkauft.“

—  
Nadine Stockmann,  
Ludwigsburg



## Vertrauen seit 20 Jahren

„Ich kenne Herrn Koch seit 20 Jahren. Der Mann ist gut, meinungsstark, aufrichtig und ehrlich.“

—  
Benjamin Pfeifer,  
Seeheim-Jugenheim



## Exzellente

„Exzellente Angebotsunterlagen. Auf den Punkt und überzeugend. Wohltuend abhebend.“

—  
Dr. Dorian Hartmuth,  
Ober-Ramstadt



## Kenner der Szene

„Ich kenne viele. Er ist der Beste. Profunder Kenner der Szene, zudem völlig unabhängig. Das merkt man.“

—  
Mirko Boerder,  
Weggis/Darmstadt

## Provisionshinweis

Das Objekt wird im qualifizierten Makleralleinauftrag angeboten. Die für dieses Objekt geltende Maklercourtage beträgt für Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer. Sie wird auf den bezahlten Kaufpreis gerechnet und bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

## Rechtshinweis

Koch & Partner Immobilien übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegenüber Koch & Partner Immobilien, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens Koch und Partner Immobilien kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie auf unserer Webseite einsehen.

## KOCH UND PARTNER IMMOBILIEN

### Büro Seeheim-Jugenheim:

Merckstr. 15 | 64342 Seeheim-Jugenheim

Tel. (0 62 57) 50 73 – 78 und – 79

Fax (0 62 57) 50 73 – 80

Mobil 0 178 – 56 11 074

Büro Bensheim: Darmstädter Str. 170 | 64625 Bensheim

Büro Frankfurt: Hansaallee 154 | 60320 Frankfurt

Mail [info@kpi-immobilien.de](mailto:info@kpi-immobilien.de) | Web [www.kpi-immobilien.de](http://www.kpi-immobilien.de)



Dipl.-Kfm. Stefan Koch



Dr. Thomas Gawron



▲  
Als Kontakt  
speichern



*Und hier geht's zu unserer Webseite ...*



[www.kpi-immobilien.de](http://www.kpi-immobilien.de)