

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Scout-ID: 162535764
Objekt-Nr.: V2220



Ihr Ansprechpartner:

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, Thomas Wolf

Herr Thomas Wolf

E-Mail: d.schmitt@imm-house.de

Web: <http://www.imm-house.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	397,00 m ²
Nutzfläche ca.:	68,00 m ²
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1930
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2012
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	222,47 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1930
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 1,78 % inkl. 19 % MwSt. vom beurkundeten Kaufpreis.

Die Käufer-Provision ist verdient und fällig mit notarieller Beurkundung. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen (§ 656 c BGB).

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das gepflegte freistehende Einfamilienwohnhaus mit einseitiger Grenzbebauung (Westseite) befindet sich auf einem ca. 397 qm großen Grundstück, und eignet sich in idealer Weise für die kleine Familie und Paare.

Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt:

Im Erdgeschoss befinden sich neben einem Gäste-WC mit Fenster auch ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Tageslicht. Die Küche schließt direkt an das Esszimmer an und bietet kurze Wege im Alltag. Zwei weitere, hell gestaltete Wohnräume sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und flexible Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Wohnzimmer, Familienraum oder Arbeitszimmer. Vom zentralen Flur aus führt eine Treppe sowohl in den Keller als auch in das Obergeschoss. Ein direkter Zugang in den Garten besteht von dieser Ebene nicht.

Zusammenfassung Erdgeschoss:

- Gäste-WC mit Fenster
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Küche
- Esszimmer
- Zwei Wohnräume
- Zugang zu Keller und Obergeschoss vom Flur aus

Im Dachgeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Hier stehen ein modernes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche, ein separates WC mit Dachflächenfenster, ein kleines Durchgangszimmer das sich ideal als Homeoffice eignet, sowie zwei weitere großzügige Schlaf- Kinderzimmer zur Verfügung. Vom Flur aus eröffnet ein bodentiefes Fenster einen schönen Blick in den südlich ausgerichteten Garten.

Zusammenfassung Dachgeschoss:

- Modernes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche
- Separates WC mit Dachflächenfenster
- Kleines Durchgangszimmer (Büro)
- Zwei weitere großzügige Wohn- Schlafräume
- Bodentiefes Fenster mit schönem Blick in den Garten

Als Bodenbelag wurden im Haus Fliesen und Laminat verlegt.

Der Keller ist teilunterkellert, nicht unterteilt und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 30 m². Hier ist auch die Gas-Zentralheizung mit Warmwassergewinnung untergebracht (Viessmann Rexola-biferral, Bj. 1993). Das Fundament (Kellerwände) ist baujahrestypisch aus Bruchsteinen errichtet, welche je nach Witterung etwas "schwitzen" (Grundfeuchte), von daher ist eine gewisse Ausblühung normal.

Grundstück:

Auf dem nach Süden ausgerichteten Grundstück befindet sich direkt hinter dem Haus ein großzügiger überdachter Freisitz mit ca. 23 qm. Hinter der Garage befinden sich noch ein Geräteraum

sowie ein großer Abstellraum welcher als Werkstatt und/oder Sommerküche mit Strom- und Wasseranschluss genutzt wurde, jeweils mit separatem Zugang. Der großzügige Innenhof ist gekiest, die Abgeschlossenheit zur Straße erfolgt über ein Holztor.

Ausstattung:

Zusammenfassung:

Objekttyp: freistehendes Einfamilienwohnhaus mit einseitiger Grenzbebauung (West-Seite)

Wohnfläche gesamt ca.: 121 qm

Wohn- Schlafzimmer: 6

Bäder: 1

G-WC: 2

Nutzfläche ca.: 68 m²

Kellerräume: 1

Garage/Stellplätze: 1 / 1

Nebenräume: Gartengeräteraum,
Abstellraum/Werkstatt/Sommerküche

Grundstücksfläche ca.: 397 m² (BRW = 650,- EUR/qm)

Bezugsfrei ab: kurzfristig

Baujahr: 1930

Objektzustand: gepflegt (in Teilen renovierungsbedürftig)

Ausstattung: einfach bis normal

Anlagentechnik: 1993

Heizungsart: Gas-Zentralheizung mit WW-Aufbereitung (Viessmann)

Energieausweis: 222,47 kWh/(m²•a) = G (Bedarfsausweis)

Bauplanungsrecht: § 34 BauGB (umgebene Bebauung)

Internetverfügbarkeit: Glasfaserlehrrohr bereits im Haus; zudem bis zu 175 MBit/s (Telekom); Breitbandkabel bis zu 1.000 Mbit/s (Vodafone); Quelle: Internet

Auflistung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen:

- Fenster 1990
- Gas-HZ 1993
- Sanitäranlagen 1995 + 2008
- Bodenbeläge 2003
- Dachboden- und Dachschrägendämmung 2012

Lage:

Wohnen, wo andere Urlaub machen – an der Hessischen Bergstraße.

Bickenbach ist eine charmante Gemeinde mit rund 6.200 Einwohnern und liegt idyllisch an der vorderen Bergstraße, zwischen den wirtschaftsstarken Metropolregionen Rhein-Main

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15

64404 Bickenbach

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	121,00 m²
Kaufpreis:	369.000,00 EUR

und Rhein-Neckar. Bickenbach verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zu den Städten Darmstadt, Frankfurt, Heidelberg und Mannheim.

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und zentraler Wohnlage in einem gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und durch eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft überzeugt. Die Ortsmitte von Bickenbach mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzten, Apotheken, Restaurants, Kindergärten und einer Grundschule ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Gemeinden Seeheim-Jugenheim und Zwingenberg, die bequem mit dem Fahrrad, Bus oder Auto erreichbar sind.

Der Freizeitwert der Region ist ausgesprochen hoch. In der unmittelbaren Umgebung laden der Erlensee und die landschaftlich reizvolle Umgebung der Bergstraße zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Sportbegeisterte finden im Ort zahlreiche Vereine, Sportanlagen, eine Kegelbahn im Bürgerhaus sowie ein aktives Vereinsleben. Mehrere Restaurants und Cafés sorgen für kulinarische Abwechslung und gemütliche Begegnungen. Dank der guten Verkehrsanbindung – mit einem eigenen Bahnhof (Strecke Frankfurt / Heidelberg) und der nahegelegenen Autobahn A5 – sind die umliegenden Städte schnell erreichbar. So verbindet Bickenbach ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Lebensqualität schätzen.

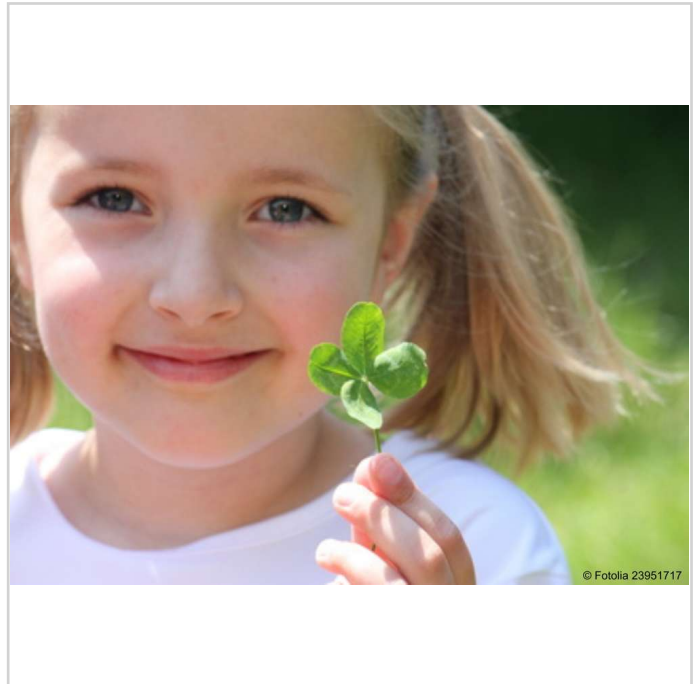
Sonstiges:

Fazit:

Dieses charmante Einfamilienhaus in zentraler Lage von Bickenbach verbindet Wohnen in angenehmer Nachbarschaft mit guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung. Der sonnige Garten, das vorhandene Potenzial und die massive Bauweise machen das Haus zu einer attraktiven Gelegenheit für alle, die Wert auf ein gemütliches Zuhause in zentraler und naturnaher Umgebung legen.

Im Alleinvertmittlungsauftrag!

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit/Vollständigkeit und beruhen auf Aussagen des Verkäufers, für deren Inhalt die Fa. Thomas Wolf Immobilien keine Haftung übernimmt.

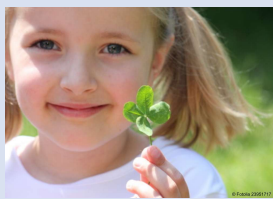


Titel_V2220



Straßenansicht_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

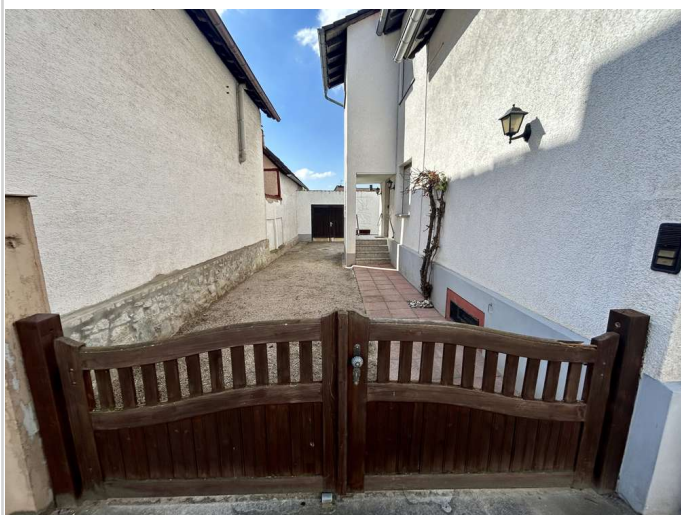
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Straßenansicht_V2220



Straßenansicht_V2220



Hauszuwegung_V2220



Hoffläche_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

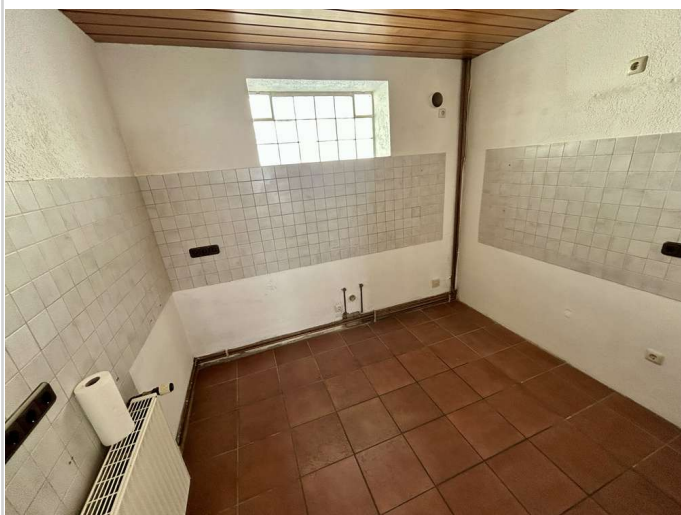
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Hauseingang_V2220



EG_Flur_V2220

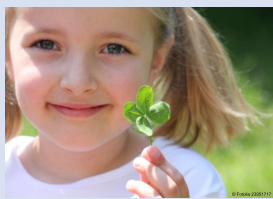


EG_Küche_V2220



EG_Küche_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



EG_Esszimmer_V2220



EG_Esszimmer_V2220



EG_Wohnen 1_V2220



EG_Wohnen 1_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

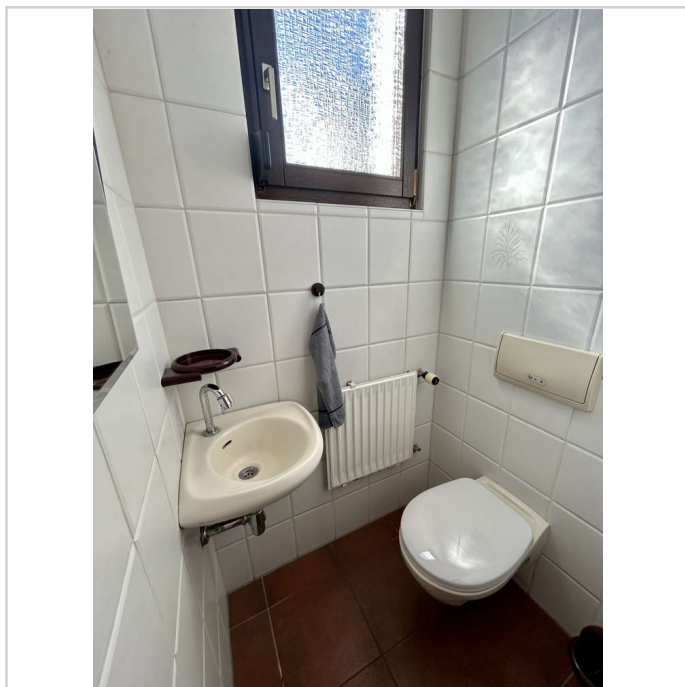
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



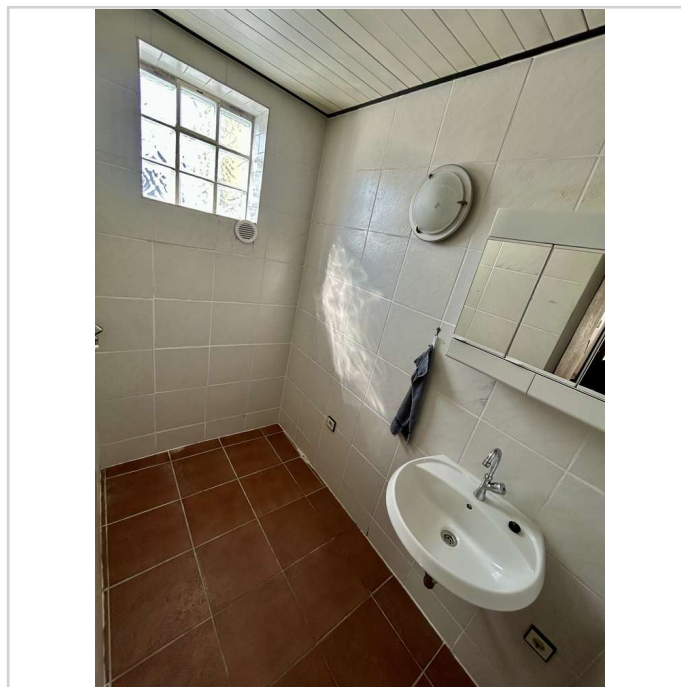
EG_Wohnen 2_V2220



EG_Wohnen 2_V2220

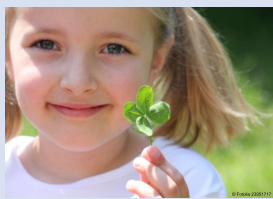


EG_G-WC_V2220



EG_HWR_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

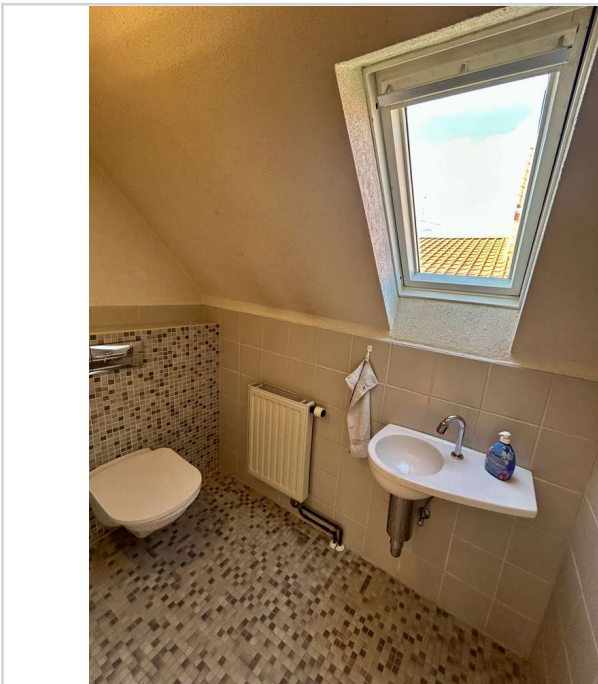
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



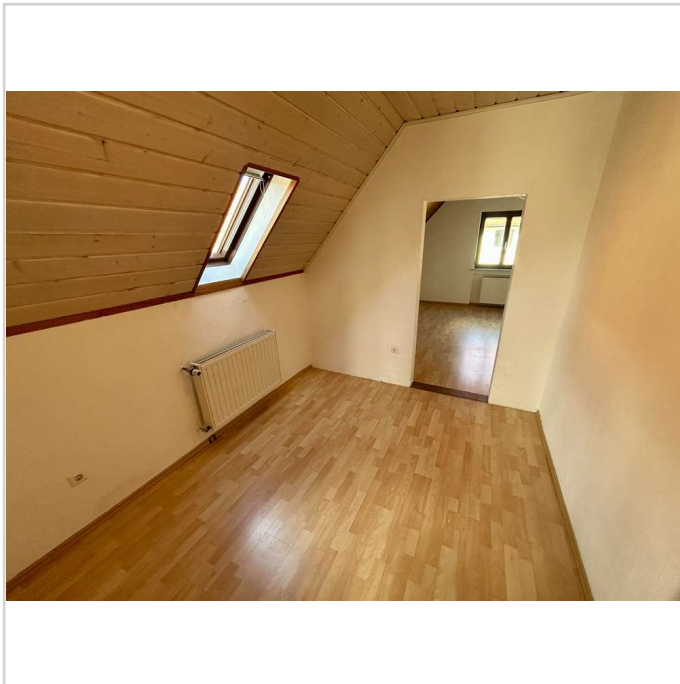
EG_Treppe ins DG_V2220



DG_Flur_V2220

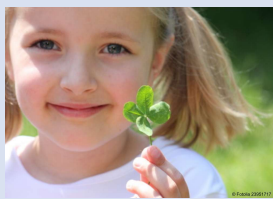


DG_WC_V2220



DG_Büro_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



DG_Büro_V2220



DG_Kind_V2220



DG_Kind_V2220



DG_Bad_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



DG_Bad_V2220



DG_Schlaf_V2220



DG_Schlaf_V2220



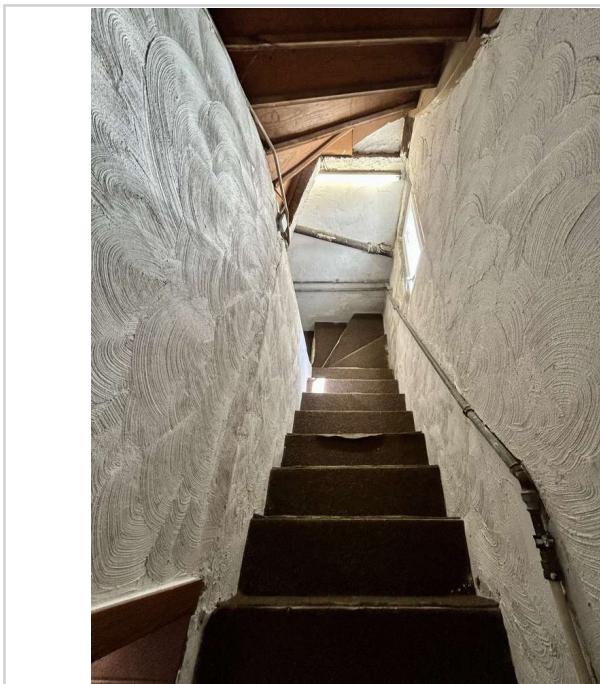
DG_Blick in Garten_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!

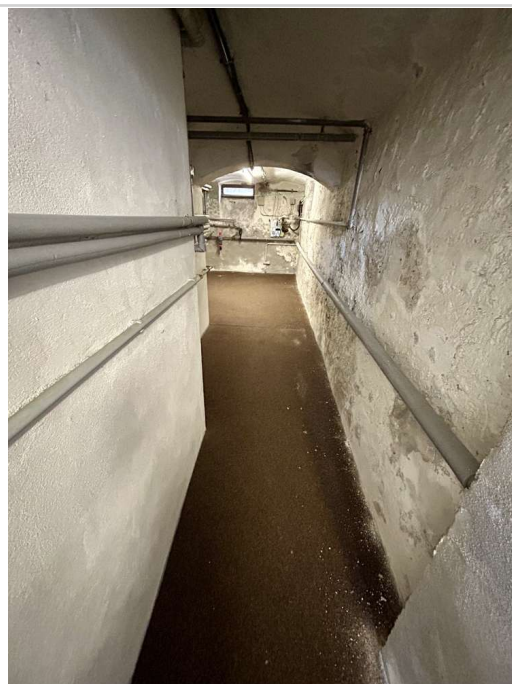


Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

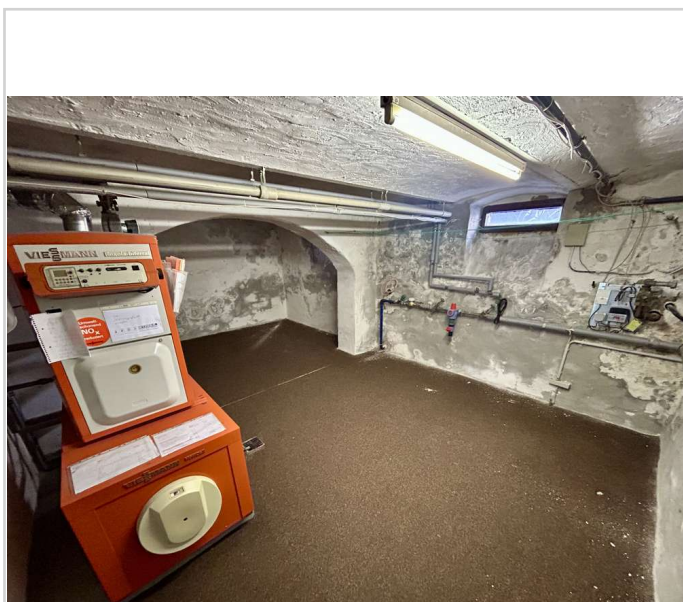
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



EG_Treppe ins KG_V2220



KG_Flur_V2220



KG_Kellerraum_V2220



KG_HZ-Anlage_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



KG_Glasfaser_V2220



KG_Hausanschlüsse_V2220

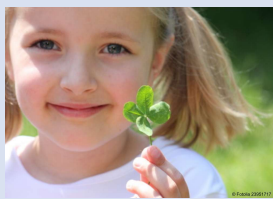


Haus + Freisitz_V2220



Garage + Freisitz_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



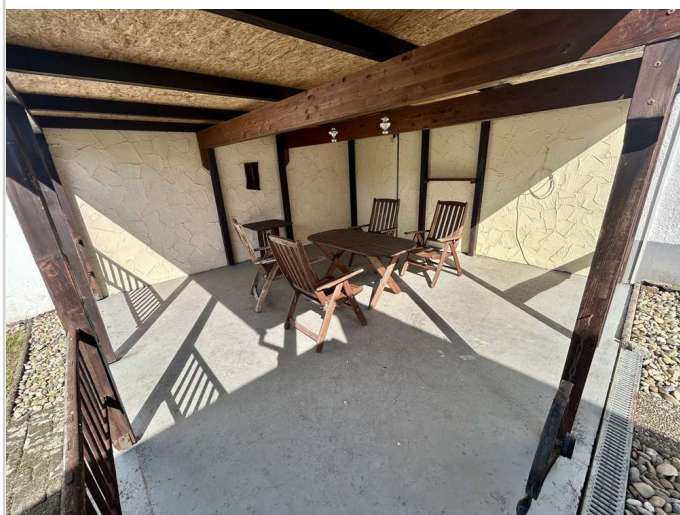
Garage_V2220



Garage_V2220



Freisitz_V2220



Freisitz_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



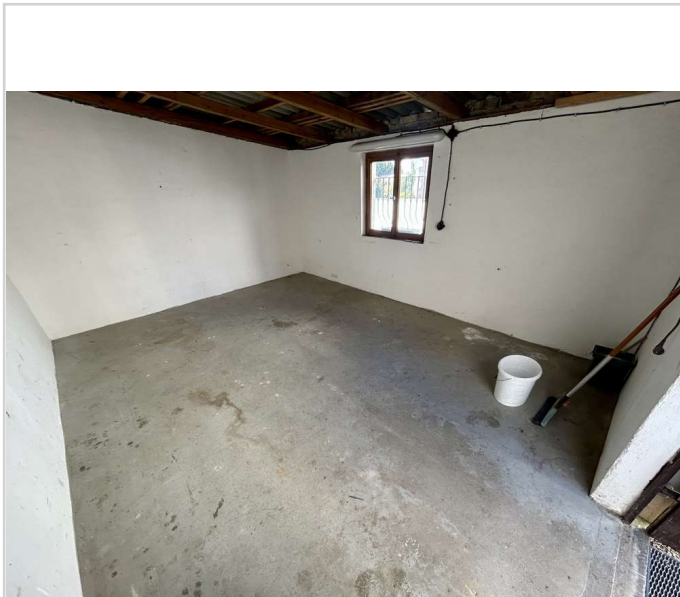
Freisitz_V2220



Garage + Nebengebäude_V2220



Geräteraum_V2220



Werk_So-Kü_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Garten_V2220



Garten_V2220



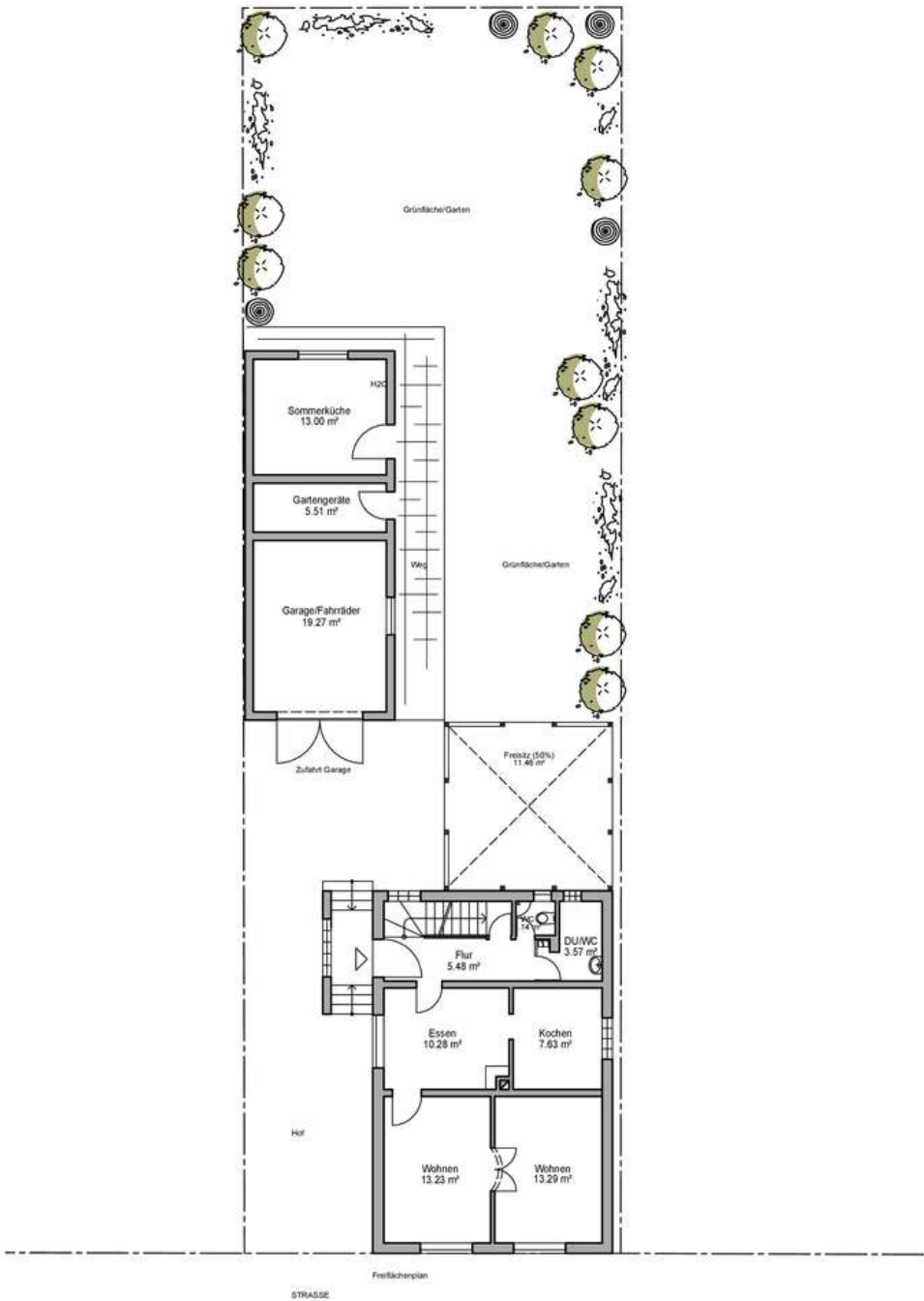
Garten_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



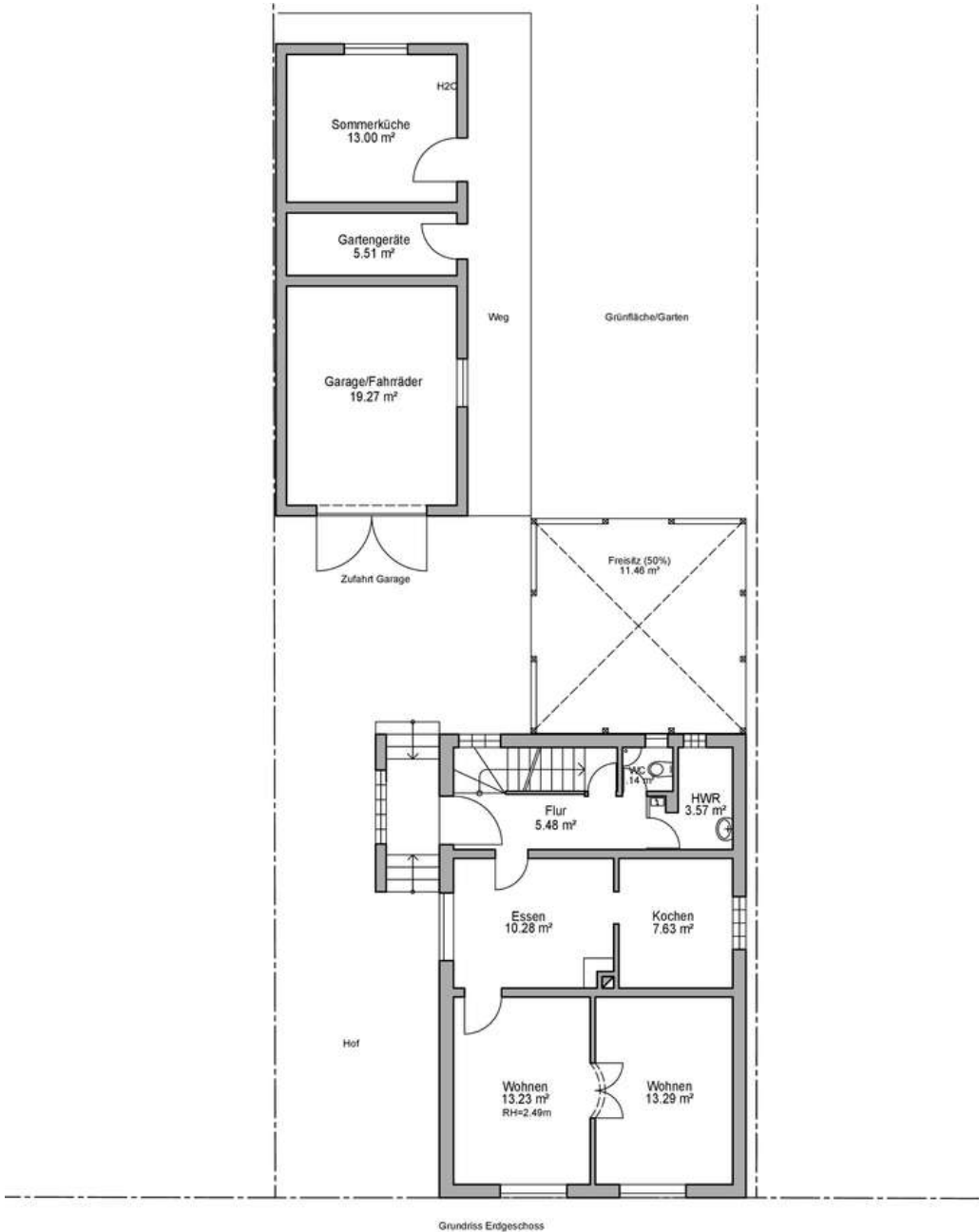
Freiflächenplan_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Grundriss Erdgeschoss

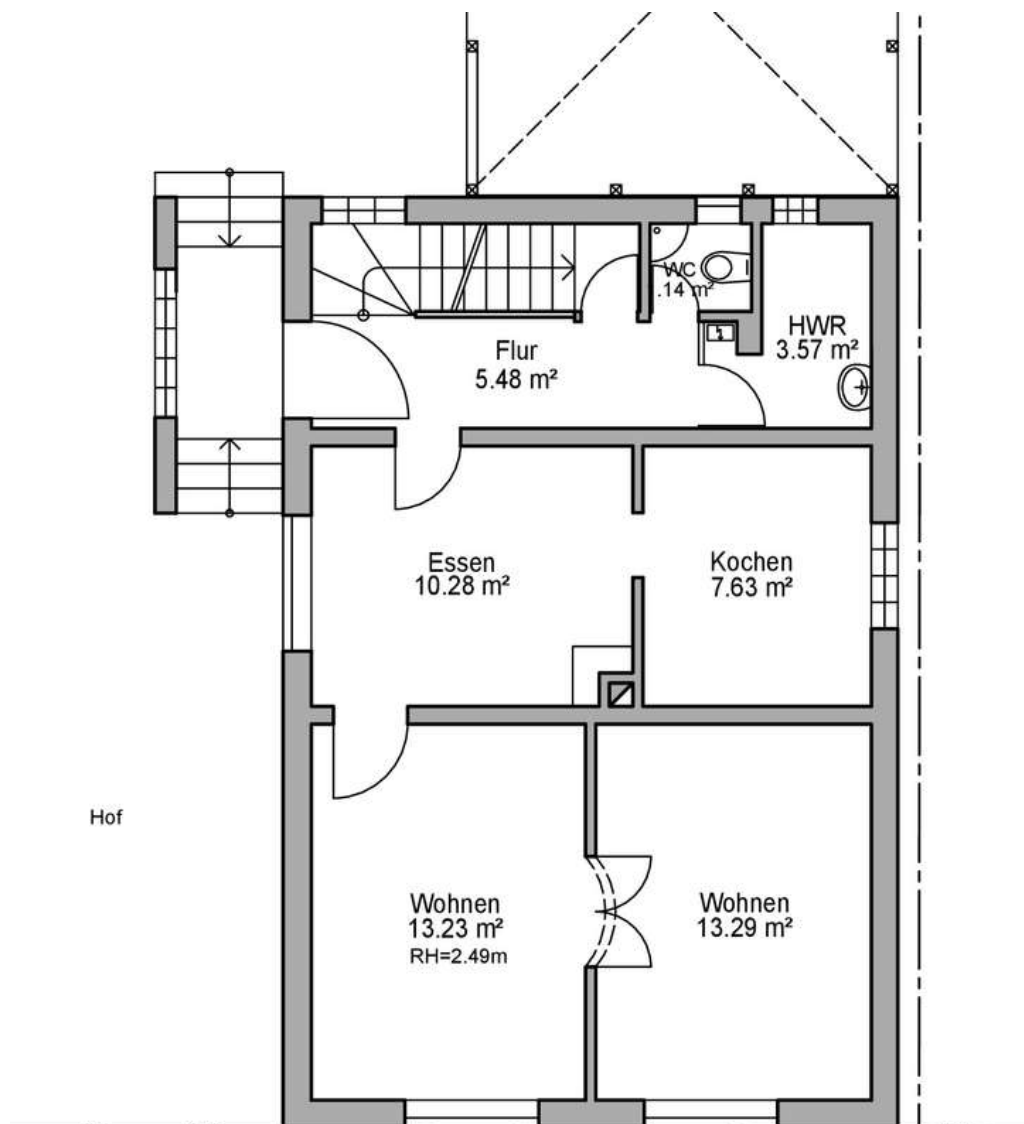
Quadratmeterangaben sind Ziffer-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277.
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFlV).
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne!

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

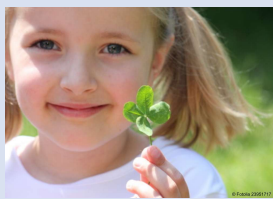


Grundriss Erdgeschoss

Quadratmeterangaben sind Zirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne !

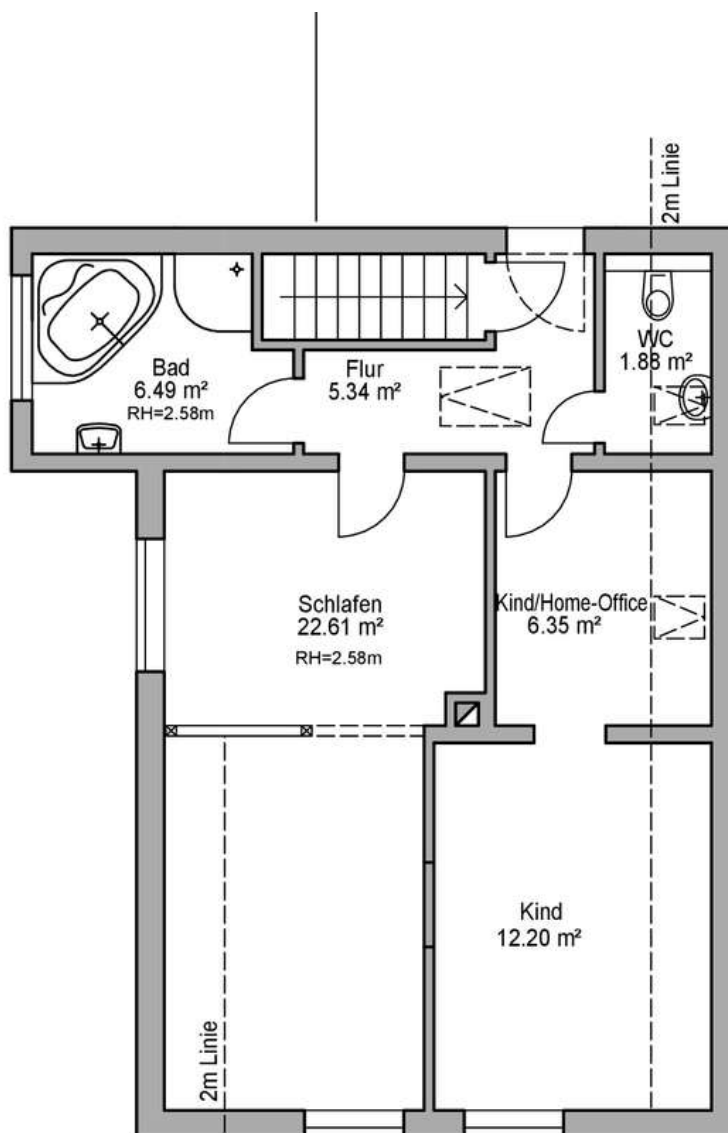
GR-EG_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR



Grundriss Dachgeschoss

Quadratmeterangaben sind Zirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne !

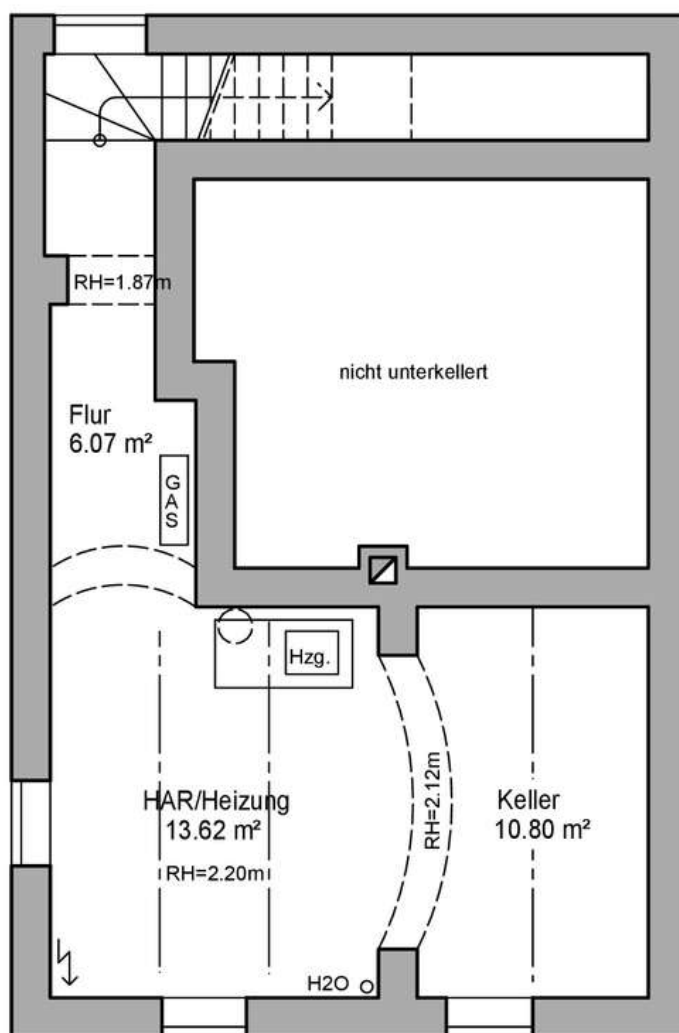
GR-DG_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 121,00 m²
Kaufpreis: 369.000,00 EUR

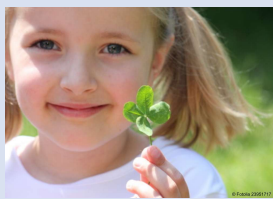


Grundriss Kellergeschoss

Quadratmeterangaben sind Zirka-Angaben ohne Gewähr.
Planerstellung nach Aufmaß.
Berechnung der Nutzflächen nach DIN 277
Berechnung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Die Pläne dienen zum Verkauf der Immobilie und sind keine Baupläne !

GR-KG_V2220

Bickenbach, mit etwas Glück schon zu Weihnachten im eigenen Zuhause!



Hügelstraße 15
64404 Bickenbach

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca:	121,00 m ²
Kaufpreis:	369.000,00 EUR

