



Architektenhaus für Individualisten



Exposé V2227



Eckdaten:

Objektadresse: Alsbacher Straße 23, 64404 Bickenbach
(Flur 6; Flurstück 16/1)

Objekttyp: Einfamilienwohnhaus (freistehend)

Wohnfläche gesamt ca.: 199 m²

Wohn- Schlafzimmer: 6 (davon 5 Schlaf-/Kinderzimmer)

Bäder/G-WC: 3 / 1

Nutzfläche ca.: 59 m²

Abstell-/Kellerräume: 1

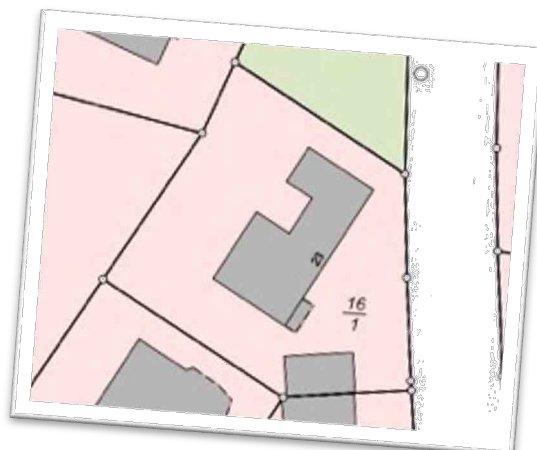
Garage/Stellplätze: 1 / 1

Grundstücksfläche ca.: 638 m²

Bezugsfrei ab: kurzfristig

VK-Preis: 735.000,- EUR

Baujahr: 1993
Objektzustand: gepflegt
Ausstattung: gehoben
Anlagentechnik: 2012
Heizungsart: Zentralheizung mit WW-Aufbereitung
Energieträger: Gas + PV-Anlage
Energieausweis: 75,80 kWh/(m²•a) = C (Verbrauchsausweis)
Internetverfügbarkeit: bis zu 1.000 MBit/s (Kabelanschluss im Haus)
Bodenrichtwert: 725,- EUR/qm (Stichtag 01.01.2026)
Baurecht: Bebauungsplan „Alsbacher Straße“ (GFZ 0,4 GRZ 0,3)



Allgemeine Beschreibung/Lage:

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

Bickenbach, das ist hohe Wohn- und Lebensqualität ganz naturnah und trotzdem zentral gelegen im Herzen einer der noch bedeutendsten Wirtschaftsräume Europas.

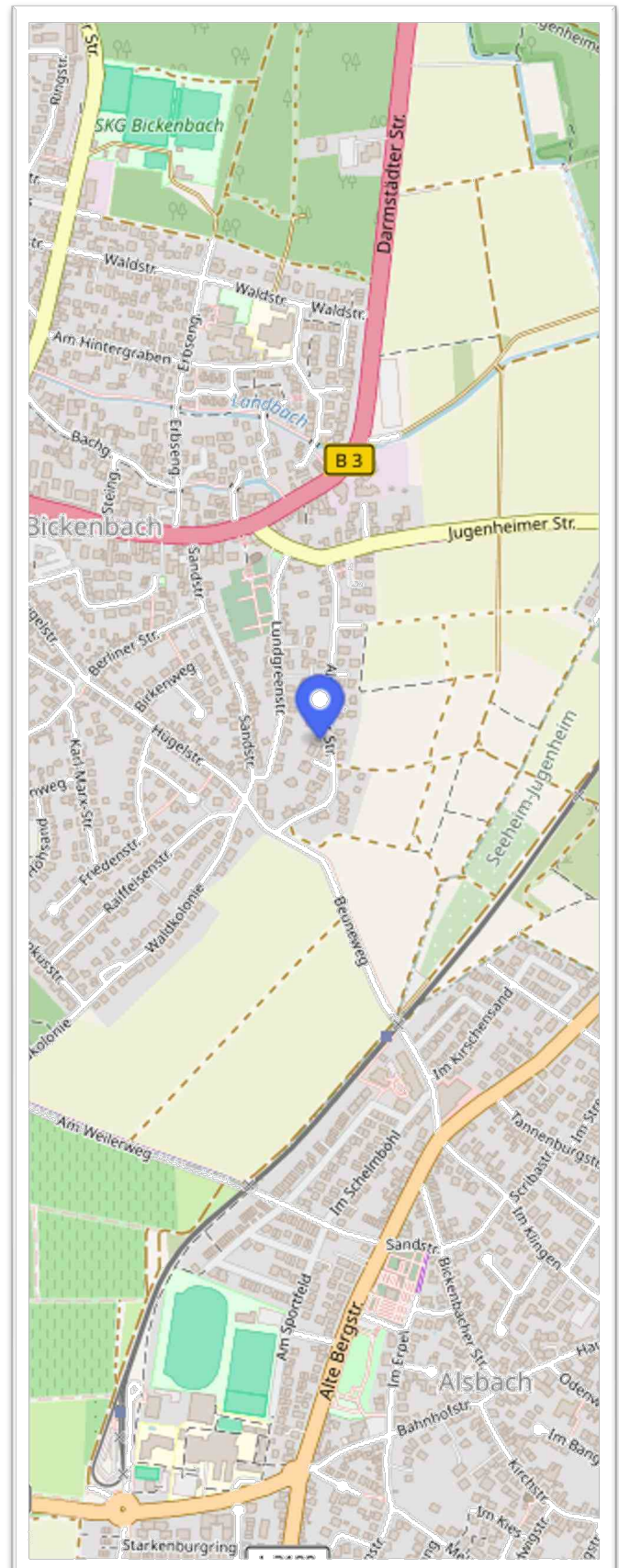
Bickenbach ist eine charmante Gemeinde mit rund 6.200 Einwohnern und liegt idyllisch an der vorderen Bergstraße, zwischen den wirtschaftsstarken Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar.

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

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage am östlichen Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zum Feldrand in einem gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist und durch eine angenehme, familienfreundliche Nachbarschaft überzeugt.

Bickenbach ist wegen seiner zentralen Lage zwischen Rhein- Main- Neckar von vielen sehr begehrt.

Die Bergstraße bietet zudem einen hohen kulturellen Freizeitwert mit hervorragender Infrastruktur.



Beschreibung Objekt:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Am östlichen Ortsrand, in unmittelbarer Nähe zum Feldrand und mit schönem Blick auf die Bergstraße, befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus mit unverwechselbarer Architektur. Die im Jahr 1993 errichtete Immobilie vereint Individualität, Großzügigkeit und eine gehobene Ausstattung zu einem besonderen Wohnkonzept. Die außergewöhnliche Gestaltung setzt sich nicht nur im äußeren Erscheinungsbild, sondern auch im Inneren fort und verleiht dem Haus seinen ganz eigenen Charakter. Da die Immobilie bereits leer steht, ist ein kurzfristiger Bezug problemlos möglich.

Auf einem 638 m² großen Grundstück eröffnet sich ein harmonisch angelegter Garten mit einer Vielzahl an Stauden, Sträuchern und Bäumen. Mehrere geschützte Freisitze und Terrassen bieten zu jeder Tageszeit einen passenden Platz zum Entspannen. Bewusst wurde auf eine klassische Einfriedung verzichtet, wodurch ein Gefühl von Offenheit, Freizügigkeit und Großzügigkeit entsteht und sich das Grundstück harmonisch in die Umgebung einfügt.

Mit rund 199 m² Wohnfläche sowie zusätzlichen 59 m² Nutzfläche bietet das Haus viel Raum für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch für Gäste. Die massive Bauweise im Erdgeschoss mit Dämmputz sowie die Holzständerbauweise im Obergeschoss mit Isoflock- und Holzfaserdämmplatten entsprechen den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung von 1982 und verbinden solide Bauqualität mit ökologischen Aspekten.

Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger Dielenbereich Bewohner und Gäste mit einer angenehmen Offenheit. Das Erdgeschoss ist geprägt von einem lichtdurchfluteten Wohnkonzept und großzügigen Fensterflächen. Deckenhohe, isolierverglaste Holzfenster – überwiegend aus dem Jahr 2012 – sorgen für ein helles und freundliches Ambiente und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Der große Wohnbereich bietet direkten Zugang zu zwei Terrassen und eröffnet schöne Ausblicke in den eingewachsenen Garten. Die offen gestaltete Arbeitsküche mit Einbauküche verbindet Funktionalität und Kommunikation und bildet das Herzstück des Familienlebens. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- und Vorratsraum.

Ein besonderes Highlight stellt der separat angelegte Gästebereich dar. Dieser umfasst ein Gästezimmer, ein eigenes Duschbad, einen Ankleideraum sowie einen separaten Zugang und eignet sich ideal für Besucher, größere Kinder, Mehrgenerationenwohnen oder auch die Nutzung als Büro- oder Praxisbereich.

Im Obergeschoss setzt sich die individuelle Architektur eindrucksvoll fort. Drei Kinderzimmer mit jeweils integrierten Emporen schaffen außergewöhnliche Rückzugsorte und bieten viel Platz für Kreativität und persönliche Entfaltung. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse und lädt zum entspannten Start in den Tag ein. Zwei Badezimmer – eines mit Dusche und eines mit Badewanne – sorgen für hohen Komfort im Familienalltag. Ein zusätzlicher Ankleideraum sowie ein Balkon ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiger Kellerraum mit sämtlichen Hausanschlüssen für Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Kabelanschluss. Hier sind außerdem der Wechselrichter der Photovoltaikanlage, das Hauswasserwerk für die Zisterne sowie zwei Starkstrombeziehungsweise Drehstromanschlüsse untergebracht.

Im gesamten Haus wurde hochwertiges Eichen-Stäbchenparkett verlegt, das den Wohnräumen eine warme und zeitlose Atmosphäre verleiht. Lediglich im Eingangsbereich, in der Küche, den Bädern sowie im Keller wurden pflegeleichte Bodenbeläge gewählt. Sämtliche Wasserleitungen bestehen aus Kunststoff. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Viessmann-Gas-Brennwertheizung mit Warmwasser-Ladespeicher aus dem Jahr 2012.

Auch energetisch ist die Immobilie gut ausgestattet. Eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 3,14 kWp, installiert im Jahr 2018, erzeugt umweltfreundlichen Strom. Für den eingespeisten Strom besteht noch bis zum Jahr 2038 eine garantierte Einspeisevergütung von netto 11,35 Cent pro Kilowattstunde. Zusätzlich steht eine 5.000-Liter-Regenwasserzisterne zur Verfügung, deren Wasser sowohl für die Gartenbewässerung als auch für die Toilettenspülung und das Waschen der Wäsche genutzt werden kann.

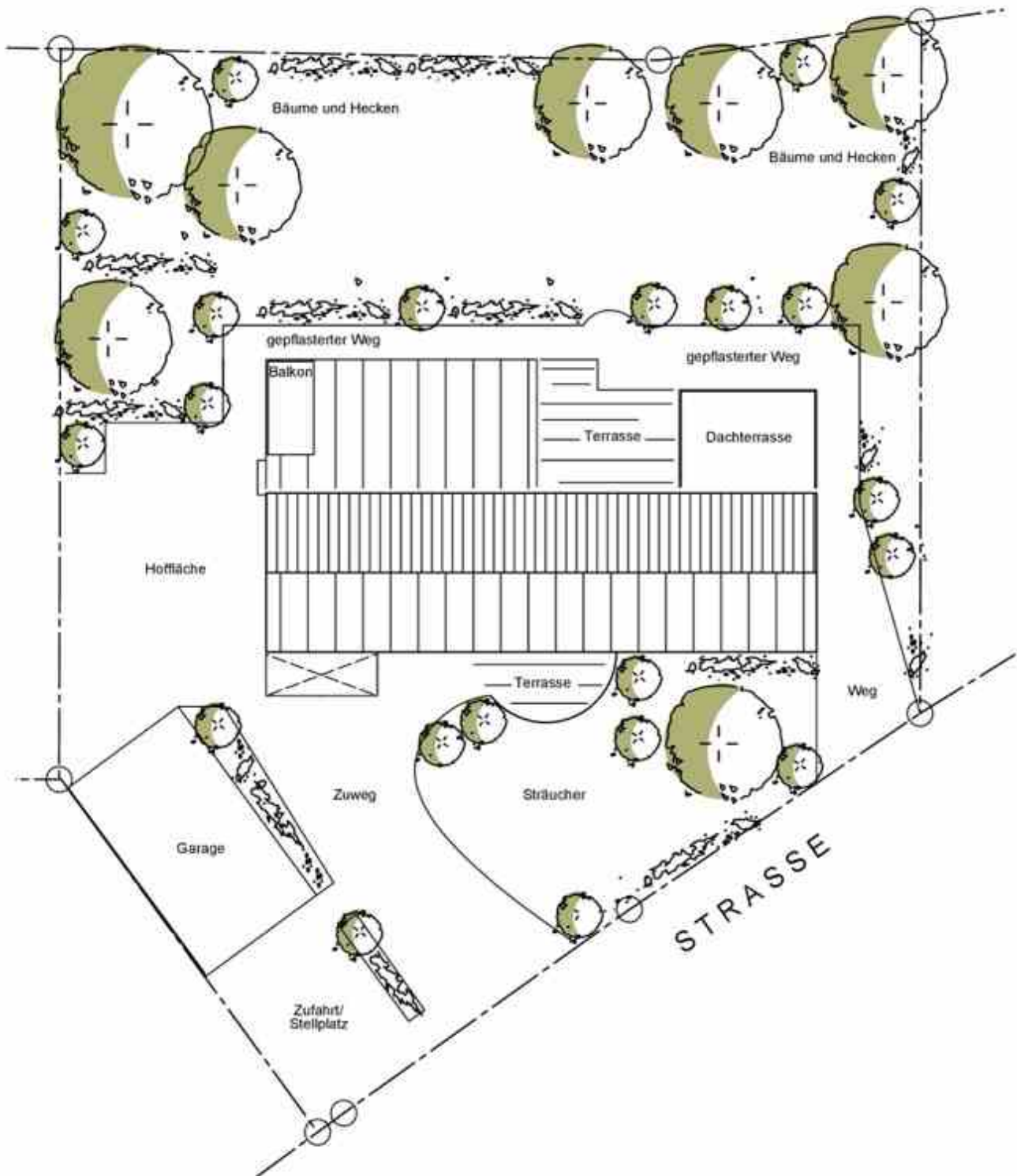
Moderne Infrastruktur ist ebenfalls vorhanden. Ein Kabelanschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s sowie ein Telekom-Anschluss mit bis zu 100 Mbit/s bieten beste Voraussetzungen für Homeoffice und digitale Anwendungen. Zwei Starkstromanschlüsse erweitern die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich.

Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Garage mit rund 23 m² Fläche sowie einen davorliegenden Stellplatz.

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen. Die gelungene Verbindung aus individueller Architektur, großzügigen Räumen, lichtdurchflutetem Wohnen und einem liebevoll angelegten Garten schafft ein Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor. Eine Immobilie für Individualisten, die Wert auf Charakter, Qualität und naturnahes Wohnen legen.



Freiflächenplan



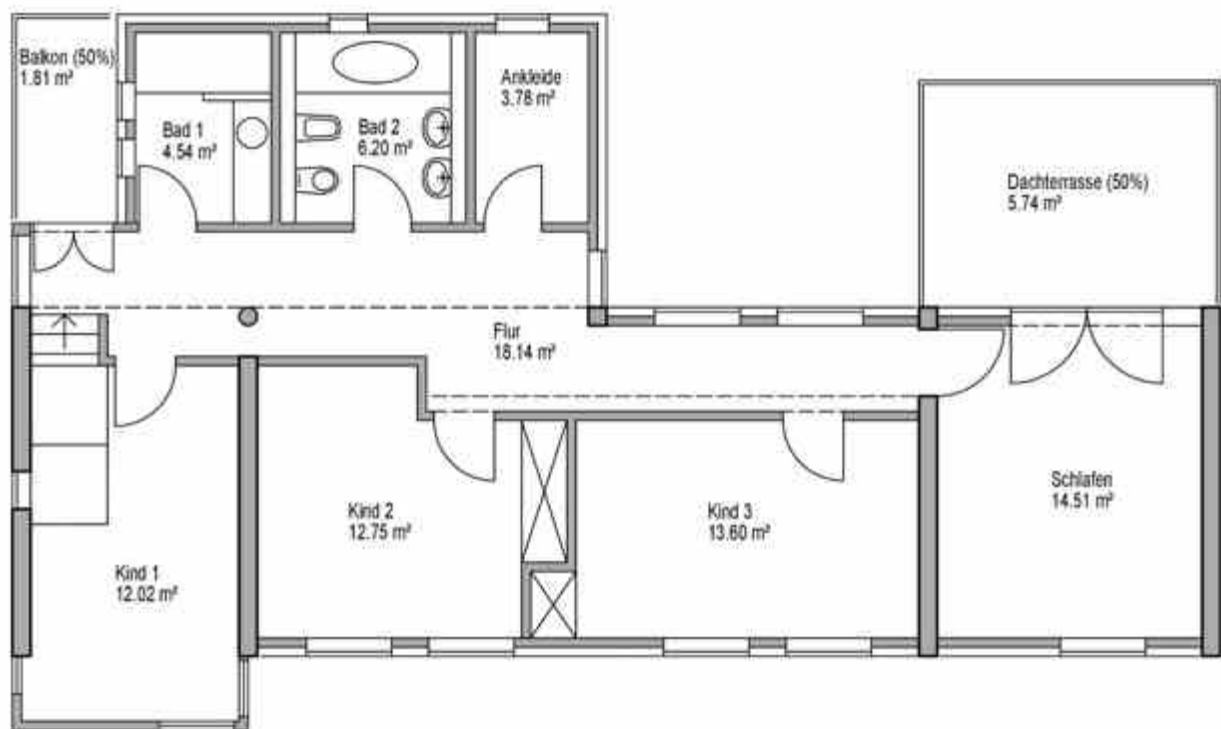
GR-Erdgeschoss



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

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

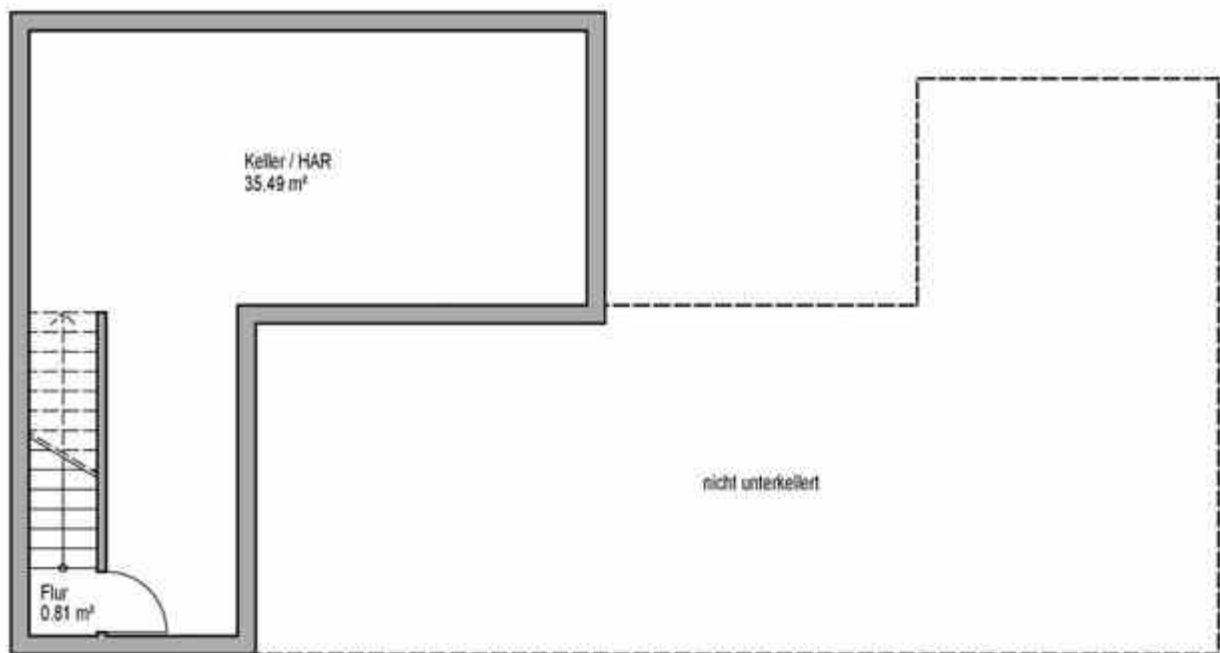
GR-Obergeschoss



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

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

GR-Kellergeschoss



GRUNDRISS KELLERGEHOSS

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



Wohn- Nutzflächenaufstellung

(Exposé V2227)

<u>Erdgeschoss</u>	Größe
Flur / Diele	16,04 m ²
G-WC	2,89 m ²
Hauswirtschaftsraum (HWR)	3,81 m ²
Vorratsraum	3,47 m ²
Küche	9,12 m ²
Wohn- Esszimmer	36,22 m ²
Gästezimmer	14,51 m ²
Gäste-Bad (Bad 3)	4,86 m ²
Gast-Ankleide	4,51 m ²
Terrasse 1 zu ½	3,46 m ²
Terrasse 2 zu ½	6,97 m ²
<u>Gesamt EG</u>	<u>105,86 m²</u>

<u>Obergeschoss</u>	Größe
Flur	18,14 m ²
Bad 1	4,54 m ²
Bad 2	6,20 m ²
Ankleide/Abstellraum	3,78 m ²
Kind 1	12,02 m ²
Kind 2	12,75 m ²
Kind 3	13,60 m ²
Schlafzimmer	14,51 m ²
Balkon zu ½	1,81 m ²
Dach-Terrasse zu ½	5,74 m ²
<u>Gesamt OG</u>	<u>93,08 m²</u>

Wohnfläche gesamt **198,94 m²**

<u>Nutzfläche</u>	Größe
Keller-Flur	0,81 m ²
Kellerraum	35,49 m ²
Garage	22,75 m ²
<u>Nutzfläche gesamt</u>	<u>59,05 m²</u>

(Alle Angaben sind ca. Maße und wurden den originalen GR-Plänen entnommen – jedoch ohne Gewähr)



Außenansichten



Straßenansichten (Süd/Ost)



Zugang zum Haus



Hauseingang



Innenansichten EG



Geräumiger Eingangsbereich (Diele)



Geräumiger Eingangsbereich (Diele)



Gäste-WC



Flur zwischen Diele und Küche



Hauswirtschaftsraum (HWR)



Vorratsraum



Offene Arbeitsküche



Großzügiger heller Wohn- Essbereich mit Ausgängen zu 2 Terrassen (S/N)





Terrasse 1 (vorne)



Terrasse 2 (hinten)



Gästezimmer mit internem- und externem Zugang



Ankleide (Gast)



Bad 3 mit Dusche (Gast)





Innenansichten OG



Treppe in das OG



Balkon (Süd/West)



Bad 1 mit Dusche



Flur



Bad 2 mit Wanne



Kind 1 mit Empore (ca. 12,02 m²)



Kind 2 mit Empore (ca. 12,75 m²)



Kind 3 mit Empore (ca. 13,60 m²)





Schlafzimmer mit Dachterrasse



Dachterrasse an Schlafzimmer



Flur von der Treppe bis in das Schlafzimmer



Ankleide



Treppe in das EG



Innenansichten KG



Treppe in den Keller



Großer Kellerraum...



...mit allen Hausanschlüssen



Gas-Brennwert (Bj. 2012)



Wechselrichter für PV



Pumpe für Zisterne

Weitere Außenansichten



Süd-/Ostansicht mit Hauseingang



Zuwegung Gast (Nord/Ost)



Ein- Ausgang Gast



Ost-/Westansicht



Patio auf der Nord- Westseite



Nord-/Westansicht



Blick auf den Patio (Terrasse) und den hinteren Gartenbereich



Süd-Ansicht mit Hofffläche (hinter der Garage)



Große Garage mit davorliegendem Stellplatz



Anschrift

IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro

Thomas Wolf DEKRA zert. Immobilienmakler & Sachverständiger für Immobilienbewertung

Bahnhofstraße 17 in 64665 Alsbach-Hähnlein

Tel. 06257 – 50 46 746 ▪ Fax: 06257 – 50 46 747 ▪ Mobil: 0172 - 62 40 793

E-Mail: kontakt@imm-house.de ▪ www.imm-house.de

Hinweis/Haftung/Provision

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und beruhen auf Aussagen des Verkäufers, für deren Inhalt die Fa. Thomas Wolf Immobilien keine Haftung übernimmt. Als Makler, vom Verkäufer/Vermieter/Käufer/Mieter beauftragt, ist die Fa. Thomas Wolf Immobilien tätig. Mit Ausgabe dieses Exposees verlieren alle evtl. vorher ausgegebenen Exposees ihre Gültigkeit. Die Angebote sind vertraulich, freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung verpflichtet zu Schadenersatz. Volle Honorarpflicht besteht auch bei Erwerb durch Zwangsversteigerung, bei Erwerb von Anteilen an Besitzgesellschaften sowie bei anderen, wirtschaftlich gleichwertigen Geschäften. Wird mit einem von uns benannten Verkäufer ein Miet- oder ähnlicher Vertrag abgeschlossen oder kommt ein Vertrag über ein anderes dem Verkäufer gehörendes Objekt zustande, so ist auch dafür die ortsübliche Provision zu zahlen. Nachträgliche Vertragsänderungen, insbesondere Vertragsauflösungen aus irgendeinem Grund, selbst wenn sie im Vertrag bereits vorgegeben sind, sind ohne Einfluss auf den Provisionsanspruch. Die Entgegennahme von Angeboten bedeutet Auftragserteilung und Anerkennung vorstehender Bedingungen. Neben diesen Bedingungen gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Fa. IMM-House Immobilien- & Sachverständigenbüro, die in den Geschäftsräumen zur Einsichtnahme ausliegen. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist der Firmensitz der Fa. Thomas Wolf Immobilien.

Maklervertrag:

Sie schließen mit IMM-House Immobilien, Thomas Wolf einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von IMM-House Immobilien in Anspruch nehmen.

Die Käufer-Provision beträgt 1,78 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

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).

Widerrufsrecht:

Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

Geldwäsche:

Als Immobilienmaklerunternehmen sind wir nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass IMM-House Immobilien die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhält und diese Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahrt.

(Stand: 15.07.2026)

