

**Bickenbach**

# Ein Schmuckstück mit Charme und außergewöhnlichem Gartenflair!

*Número da propriedade: 26133898*



**PREÇO DE COMPRA: 1.075.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 694 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 26133898                                |
| Área                   | ca. 220 m <sup>2</sup>                  |
| Forma do telhado       | Telhado de quadril                      |
| Quartos                | 8                                       |
| Quartos                | 5                                       |
| Casas de banho         | 2                                       |
| Ano de construção      | 1910                                    |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                                      |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.075.000 EUR                                                                        |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises            |
| Modernização / Reciclagem   | 2020                                                                                 |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                               |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 193.90 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 17.07.2036          | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1910                     |



Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach

## O imóvel





**Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach**

## Uma primeira impressão

Dieses außergewöhnliche Kleinod aus dem Jahr 1910 bietet eine gelungene Verbindung aus dem Stil des 20. Jahrhunderts und modernen Elementen – ein Haus, das durch seine Historie, seinen sehr gepflegten Zustand sowie kontinuierliche Pflege der Eigentümer überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> verteilt auf 8 Zimmer sowie einer Grundstücksfläche von ca. 694 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für verschiedenste Lebensentwürfe.

Schon der Eingangsbereich aufs Grundstück und zum Haus, der über ein schmiedeeisernes Tor direkt von der Straße aus erfolgt, unterstreicht den repräsentativen Charakter des Anwesens. Das Grundstück selbst erinnert an einen eigenen kleinen Park und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber oder zum Verweilen im Freien. Angrenzend befinden sich ausschließlich die Gärten der Nachbarn, wodurch ein angenehmes Maß an Privatsphäre gewahrt bleibt.

Hervorzuheben ist der außergewöhnliche Blick zur Bergstraße – ein Detail, das den Aufenthalt im Haus und im Garten besonders bereichert.

Die geräumigen und einladenden Zimmer verfügen über eine zeitlose Raumaufteilung, die sowohl individuelle Rückzugsorte als auch großzügige Gemeinschaftsflächen ermöglicht. Die 5 Schlafräume erlauben eine flexible Nutzung sowohl als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer sorgen selbst bei größeren Haushalten für einen reibungslosen Alltag.

Ein besonderes Augenmerk verdient der tieferliegende Kaminbereich, der sowohl mit dem offenen Kamin als auch den handgefertigten Fliesen beeindruckt. Ihre zukünftige Lounge - Ecke wird sie begeistern und Mittelpunkt vieler entspannter Stunden sein. Hier lässt sich die Atmosphäre vergangener Jahrzehnte in Verbindung mit zeitgemäßem Wohnkomfort erleben.

Ein weiteres Highlight verbirgt sich unter dem, mit Biberschwänzen gedeckten, Walmdach. Im Dachstudio mit Sichtbalken können Sie ihre Träume vom Homeoffice oder Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessstudio erfüllen.

Das Objekt bietet im Untergeschoss reichlich Stauraum und Platz für Lagermöglichkeiten. Die gelungene Kombination aus historischem Flair, und dem großzügigen, parkähnlichen Grundstück macht dieses charmante Haus zu einer seltenen Gelegenheit für Menschen mit Sinn für das Besondere.

Überzeugen Sie sich selbst vom Charakter dieses Anwesens und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Energieausweis lag zur Anzeigenveröffentlichung noch nicht vor.



**Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach**

## **Detalhes do equipamento**

**Traumhafte Lage in Bickenbach\***

**Absolutes Kleinod\***

**Großzügiger Grundriss\***

**Balkon im Obergeschoss\***

**Terrasse angrenzend an den Wohn- und Kaminbereich\***

**Wunderschönes Treppenhaus\***

**individuelle Nutzungsmöglichkeiten\***

**teilunterkellert\***

**Ausgebautes Dachgeschoss mit WC\***

**Absolute Privatsphäre durch ein sehr schönes eingewachsenes Grundstück\***

**Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach**

## **Tudo sobre a localização**

Bickenbach liegt im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und gehört zur Metropolregion Frankfurt/Rhein-Man. Der Ort befindet sich am Odenwaldrand und ist geprägt von einer ruhigen, ländlichen Atmosphäre mit unmittelbarer Nähe zu Wald- und Felsterrain. Die Distanz nach Darmstadt beträgt ca. 15 bis 20 Kilometer, und Bickenbach liegt zwischen den Städten Bensheim und Heppenheim, in der Nähe weiterer Gemeinden des Vorderen Odenwaldes wie Lampertheim. Verkehrstechnisch profitieren Sie von einer guten Anbindung an zentrale Verkehrsachsen: umliegende Autobahnen wie A5 und A67 sind in zumutbarer Reichweite erreichbar, zudem besteht regionaler Busverkehr und ÖPNV-Verbindungen über umliegende Ortschaften. Die Umgebung bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten durch das nahegelegene Wald- und Wandergebiet des Odenwaldes sowie vielfältige Erholungs- und Naherholungsangebote. Innerhalb des Orts gibt es eine Grundversorgung, Schulen und weitere Infrastruktur, die eine hohe Lebensqualität in einer ruhigen, naturnahen Lage gewährleistet.



**Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach**

## Outras informações

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: 26133898 - 64404 Bickenbach**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Margot-Elaine Wolf-Schneider**

---

**Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim**

**Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0**

**E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**