

**Bickenbach**

# **Nach Vollsanierung - Modernes Wohlfühl - Dachgeschoss mit kleiner Dachterrasse und Melibokusblick**

**Objektnummer: 26223002**



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

**KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26223002              |
| Wohnfläche   | ca. 82 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1967                  |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 249.000 EUR                                                                           |
| Wohnungstyp                   | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2026                                                                                  |
| Zustand der<br>Immobilie      | saniert                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Nutzfläche                    | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                                  |
| Ausstattung                   | Terrasse                                                                              |

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 107.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.12.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997              |

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem möglichen neuen Zuhause: Diese vollständig renovierte Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 82 m<sup>2</sup> ein angenehmes Wohnambiente, das zeitgemäßen Komfort und moderne Ausstattung vereint. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1967 in ruhiger, grüner und gepflegter Wohnlage und präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung, die im ersten Quartal 2026 abgeschlossen sein wird, in hervorragendem Zustand. Mit insgesamt drei Zimmern bietet die Wohnung optimale Voraussetzungen für Singles oder Paare. Das großzügige Wohnzimmer schafft durch die offene Raumgestaltung und die großen Dachflächenfenster eine angenehme und einladende Atmosphäre. Natürlich beeinflusst auch die Ausstattung maßgeblich das Wohlfühlerlebnis: Laminat im Landhausdielenstil in einem behaglichen, warmen braunton sorgt im Wohn- und Schlafbereich für ein angenehmes Raumgefühl. Die weißen Innentüren, teilweise mit stilvollen Glaseinsätzen, fügen sich harmonisch in das moderne Gesamtbild ein. Ergänzt wird dies durch neue, formschöne Türgriffe und ein ansprechendes Schalter- und Steckdosensystem. Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Ruhe und optimale Größe, die genügend Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Arbeitszimmer. Ein weiteres Highlight: Das neue Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dusche mit Rainshower maßgefertigten Einbauten und modernen Feinsteinzeugfliesen in Anthrazit gestaltet. Funktionalität und Stil stehen hier gleichermaßen im Vordergrund. Die kleine Dachterrasse, sie bietet nicht nur Platz für entspannte Stunden im Freien, sondern auch einen weiten Ausblick auf den Melibokus – ein außergewöhnlicher Zusatznutzen, der diesen Bereich besonders attraktiv macht. Große, weiße Dachflächenfenster, lassen viel Tageslicht einfallen und betonen die offene, freundliche Ausstrahlung dieser Wohnung. Die neue weiße Wohnungseingangstür unterstreicht bereits im Eingangsbereich den hohen Anspruch an Design und Sicherheit. Die Wohnräume sind sehr gut geschnitten, sodass Großzügigkeit und Funktionalität optimal miteinander kombiniert werden. Die Lage und Infrastruktur der Immobilie runden das Angebot ab: In direkter Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig lädt die naturnahe Umgebung des Melibokus zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein. Diese Wohnung überzeugt durch eine gelungene Verbindung aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer attraktiven Lage.

Der Energieausweis weist noch das Baujahr der Heizungsanlage von 1997 aus, die neue Heizungsanlage wurde im Jahre 2022 auf Gas umgestellt.

### WICHTIG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Besichtigungen nur mit vorliegendem

**Kapitalnachweis oder einer Finanzierungsbestätigung vornehmen können. Vielen Dank.**

**Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage unbedingt Ihre Telefonnummer zur Vereinbarung eines persönlichen, unverbindlichen Gesprächs an. Nicht korrekt ausgefüllte Angaben werden von unserem System nicht berücksichtigt und verworfen.**

**Nutzen Sie unseren exklusiven Finanzierungsservice von Poll Finance und lassen sich ein Hypothekenzertifikat ausstellen.**

**Ihr Ansprechpartner der Finanzierungsspezialist Herr Marcel Krpesch,  
0163/ 780 780 7, E- Mail [marcel.krpesch@vp-finance.de](mailto:marcel.krpesch@vp-finance.de)**

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## **Ausstattung und Details**

- \* neue weiße Wohnungseingangstür
- \* neues Badezimmer mit Dusche und Einbauten
- \* Feinsteinzeugfliesen anthrazit im Bad
- \* Laminat im Landhausdielenstil
- \* weiße Türen ( teils mit Glaseinsatz )
- \* weiße Dachflächenfenster
- \* neue Lichtschalter und Steckdosen
- \* Loggia mit Blick auf den Melibokus
- \* Kellerraum

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## **Alles zum Standort**

Bickenbach liegt im Landkreis Darmstadt - Dieburg mit malerischer Sicht auf die Bergstraße und den vorderen Odenwald. Bickenbach selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten, Bäckerei und Supermärkte sind vor Ort und in wenigen Minuten erreichbar. Im Zentrum gibt es einen schönen Platz mit historischem Rathaus im ehemaligen Jagdschloss der Landgrafen von Hessen. Durch die Verkehrsgünstige Lage erreicht man den Autobahnanschluss zur A 5 in wenigen Minuten mit dem Pkw und die Städte Frankfurt, Mannheim, Heidelberg und Darmstadt sind in ca. 30-40 Minuten mit dem Pkw erreichbar.

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26223002 - 64404 Bickenbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Eric Preu**

---

**Magdalenenstraße 33, 64579 Gernsheim**

**Tel.: +49 6258 - 90 51 32 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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