

Babenhausen – Sickenhofen

# Exklusive Hofreite mit viel Platz zum Wohnen und Arbeiten

Objektnummer: 24117007



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

KAUFPREIS: 1.098.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 382 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.730 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24117007	Kaufpreis	1.098.000 EUR
Wohnfläche	ca. 382 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 5 % (plus. MwSt.)
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1875		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Die Immobilie

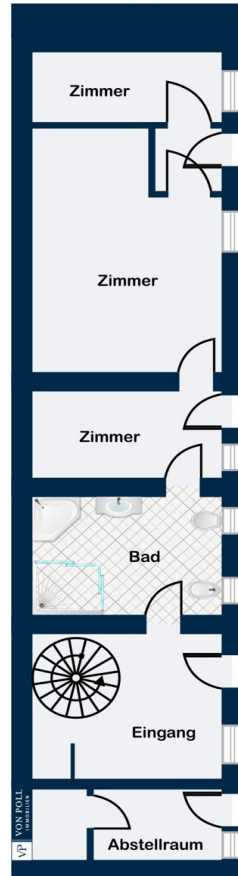


Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

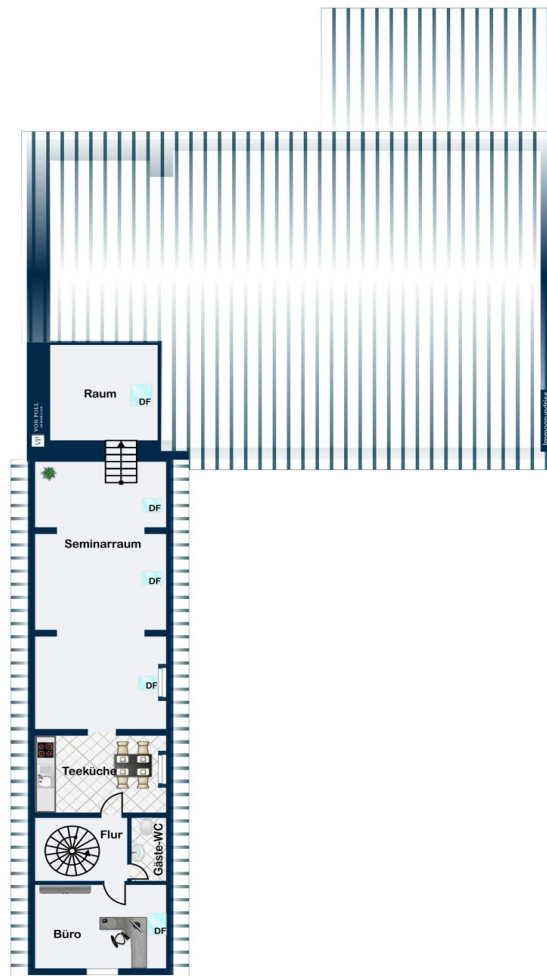
## Grundrisse



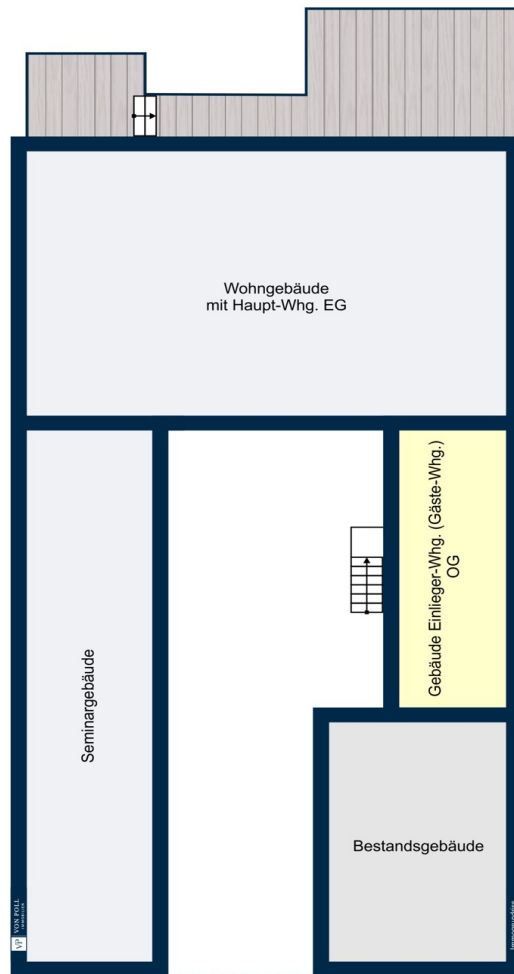
Hauptwohnung Erdgeschoss



Seminargebäude Erdgeschoss

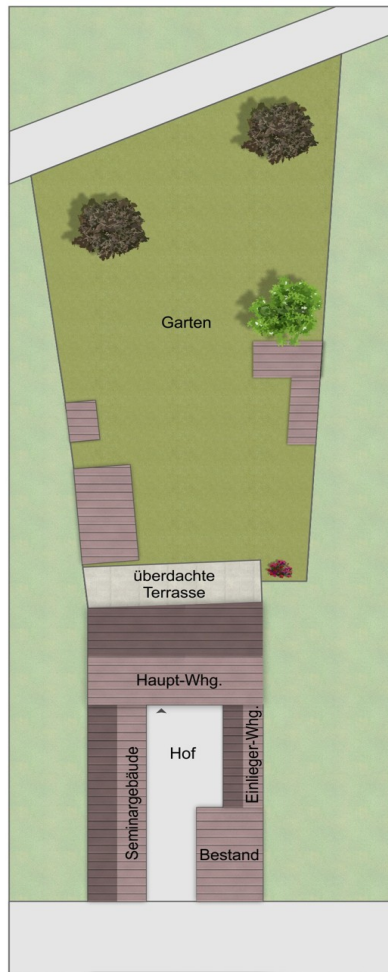


Seminargebäude Obergeschoss



Gebäude mit Einlieger-Whg. im Obergeschoss





Ansicht Gebäudekomplex inklusive Grundstück

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen im historischen Ambiente. Diese Hofreite wurde 2018 denkmalgerecht saniert und modernem Wohnkomfort angepasst. Das Anwesen besteht aus insgesamt 4 Gebäuden und steht auf einem ca. 1.730 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem sehr schön gestalteten Garten. Es überzeugt durch seine mehr als großzügigen Räume, verteilt auf ca. 382 m<sup>2</sup> Wohnfläche (plus zusätzlicher Ausbaureserven). Das Wohngebäude, die ehemalige Scheune beinhaltet die Hauptwohnung mit ca. 151 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss auf einer Ebene. Hier befinden sich der große Wohnraum mit Zugang zum Hof sowie zur Terrasse und Garten, der großzügige Küchen- und Essbereich, ebenfalls mit Zugang zur Terrasse und Garten, das Schlafzimmer, von wo aus Sie ebenso auf die Terrasse und in den Garten gelangen, ein exklusives Bad mit Sauna und einen Flur, welcher der eigentliche Eingangsbereich zur Wohnung ist. Zusätzliche Ausbaufäche bietet das Dachgeschoss dieses Gebäudes. Das Gebäude mit Einlieger-Wohnung beinhaltet im OG eine zwei Zimmerwohnung mit Küche und Bad, diese hat eine Größe von ca. 40 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist vom Hof mit einer Außentreppe zugänglich. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Toilettenanlage, welche bei größeren Seminarevents zum Einsatz kommt. Desweiteren gibt es hier im EG noch einen großzügigen Raum, in dem sich eine Gasheizungsanlage befindet, welche dieses Gebäude und das Gebäude mit der Hauptwohnung versorgt, außerdem gibt es in diesem Raum auch Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner. Das Seminargebäude verteilt sich auf zwei Ebenen mit insgesamt ca. 166 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein exklusives Bad, sowie drei Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Hof, sowie einen Abstellraum. Das Obergeschoss beinhaltet ein Büro, eine Teeküche, einen großen Seminarraum mit Zugang auf eine Empore mit einem weiteren Zimmer. Und es gibt im OG einen Raum, welcher eine Gasheizungsanlage beinhaltet, welche dieses Gebäude beheizt, in diesem Raum befindet sich außerdem auch ein privates WC. Das Bestandsgebäude, ein Fachwerkhaus, wurde bisher nicht saniert und bietet somit weitere Ausbaureserve. Das Wohngebäude, sowie das Gebäude mit Einliegerwohnung und WC-Anlage werden mit einer Gaszentralheizung versorgt. Zusätzlich gibt es eine Solarthermie, welche in Verbindung mit dem Kamin im Wohnraum für die Warmwasserbereitung für diese beiden Gebäude sorgt. Das Fachwerkhaus kann irgendwann später, an diesen Heizkreislauf angeschlossen werden. Das Seminargebäude besitzt eine eigene Gaszentralheizung und verfügt ebenso wie die Hauptwohnung über eine Fußbodenheizung. Im Garten gibt es eine Zisterne, welche im Boden verbaut ist, sie verfügt über 5000 l und bietet viele Anschlüsse an verschiedenen Stellen im großen Garten. Dieses Anwesen bietet viele Möglichkeiten und macht es mit seinen modernen Installationen und cleveren Details zu

einer attraktiven Immobilie für: Den Eigennutzer, den/die selbstständige/n Anwalt/in, Notar/in, Therapeuten/in, Arzt/ Ärztin, Architekten/in, Galerist/in usw., welche Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten. Auch eine Nutzung als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenanwesen, sowie eine kombinierte Eigennutzung und Vermietung ist möglich. Gerne zeigen wir Ihnen dieses großzügige und außergewöhnliche Anwesen bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Ausstattung und Details

- \* Exclusive und großzügige Hofreite
  - \* In 2018 aufwendig und denkmalgerecht saniert
  - \* Grundstück ca. 1.730 m<sup>2</sup>
  - \* Wohnflächen insgesamt ca. 382 m<sup>2</sup>
  - \* Gebäude mit Haupt-Whg. ca. 151m<sup>2</sup> im EG  
plus weitere Ausbaufäche im OG
  - \* Gebäude mit Einlieger-Whg. ca. 40 m<sup>2</sup> im OG  
und Toilettenanlage ca. 25 m<sup>2</sup> im EG
  - \* Seminargebäude ca. 166 m<sup>2</sup> verteilt auf EG und OG
  - \* Bestandsgebäude ein Fachwerkhaus derzeit Lagerfläche bietet weitere Ausbaureserve
  - \* Hochwertige Baumaterialien und exclusive Ausstattung
  - \* Großzügiges Bad mit Sauna in der Haupt-Whg.
  - \* Offener Kamin im Wohnraum der Haupt-Whg.
  - \* Einbauküche in der Haupt-Whg.
  - \* Großer Terrassenbereich mit Zugang von Küche, Wohnraum und  
Schlafzimmer der Haupt-Whg.
  - \* Gasheizungsanlage im Seminargebäude
  - \* Gasheizungsanlage im Gebäude der Einlieger-Whg. diese beheizt dieses Gebäude und  
das Haupt-Whg. Gebäude
  - \* Das Bestandsgebäude kann an den Heizkreislauf der Anlage im Gebäude der Einlieger-  
Whg. angeschlossen werden
  - \* Fußbodenheizung in der Hauptwohnung und dem Seminargebäude
  - \* Solarthermie auf dem Dach des Gebäudes der Haupt-Whg. Diese sorgt in Verbindung  
mit dem Kamin im Wohnraum für die Warmwasserzubereitung für dieses Gebäude und  
das Gebäude der Einlieger-Whg.
  - \* Großer und sehr schön gestalteter Garten auf der Rückseite der Haupt-Whg.
  - \* Zisterne mit 5000 l im Boden des Gartens verbaut
  - \* Großer Innenhof in der Mitte des Gebäudekomplexes gelegen
  - \* Möglichkeit für mehrere Kfz-Stellplätze im Hof
  - \* Parkmöglichkeiten für Besucher in unmittelbarer Nähe auf einem öffentl. Parkplatz
- Dieses Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten:  
Private Nutzung  
Kombination von Eigennutzung und Vermietung  
Kombination von Wohnen und Arbeiten  
Mehrgenerationen - Wohnen

**Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen**

## Alles zum Standort

Babenhausen-Sickenhofen ist ein idyllischer Stadtteil von Babenhausen, gelegen im Landkreis Darmstadt-Dieburg in Hessen. Der Ort zeichnet sich durch seine ländliche Umgebung und eine ruhige, naturnahe Wohnlage aus, die dennoch eine gute Anbindung an größere Städte und wichtige Verkehrsknotenpunkte bietet. Sickenhofen liegt verkehrsgünstig nahe der B26, welche eine schnelle Verbindung nach Darmstadt und Aschaffenburg ermöglicht. Die A3 und A45 sind ebenfalls gut erreichbar, wodurch auch Frankfurt am Main und Würzburg in angemessener Zeit zu erreichen sind. Zudem bietet der Bahnhof Babenhausen regelmäßige Verbindungen nach Frankfurt, Hanau und Darmstadt. Sickenhofen verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich im nahegelegenen Babenhausen sowie in Dieburg, die beide gut erreichbar sind. Diese bieten eine breite Palette an Bildungsangeboten, darunter Gymnasien, Realschulen und berufliche Schulen. Sickenhofen hat mehrere Vereine und Sporteinrichtungen. Zusätzlich bieten die umliegenden Wälder und Felder ideale Bedingungen für Naturliebhaber und Erholungssuchende. In Babenhausen und den umliegenden Gemeinden gibt es zahlreiche kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen. Museen, Theater und regelmäßig stattfindende Feste und Märkte bereichern das kulturelle Leben. Insgesamt bietet Babenhausen-Sickenhofen eine attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und guter Anbindung an städtische Zentren, was es zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber macht.

Objektnummer: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 24117007 - 64832 Babenhausen – Sickenhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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