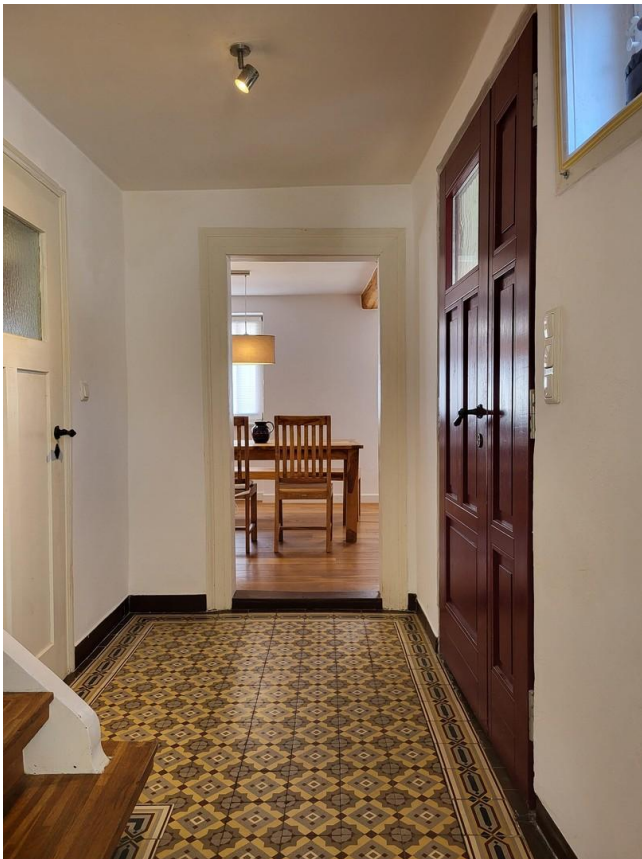


Exposé

Einfamilienhaus in Schöneck

Authentische hessische Hofreite mit viel Privatsphäre



Objekt-Nr. OM-289849

Einfamilienhaus

Verkauf: **997.000 €**

61137 Schöneck
Hessen
Deutschland

Baujahr	1780	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	509,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	257,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	360,00 m²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im alten Ortskern von Oberdorfelden befindet sich diese charmante Hofreite aus dem 18.+19. Jahrhundert.

Das Wohngebäude sowie die angrenzenden Ställe und Remisen bilden mit der Scheune ein in sich geschlossenes, denkmalgeschütztes Ensemble mit Privatsphäre.

Man betritt das Anwesen über das Hoftor und gelangt über eine Außentreppe ins Hochparterre.

Im Erdgeschoss befinden sich die Garderobe sowie angrenzend eine Toilette, die Küche, räumlich damit verbunden das Esszimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Über eine aus der Zeit stammende restaurierte Eichentreppe kommt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich 3 Zimmer zu je gut 20m² sowie das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Wenn man im Flur den Blick über das bis ins Dachgeschoss reichende Einbaubücherregal nach oben schweifen lässt, öffnet sich der Blick bereits bis unter den Dachgiebel. Neben dem Bücherregal befindet sich eine moderne Holzterrasse, die unter das Dach führt, wo sich ein großer Raum (Grundfläche ca. 90m²) mit offen gehaltenen Dachbalken und anliegendem Duschbad präsentiert.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2006 umfangreich saniert. Im Rahmen der Sanierung wurden hochwertige Materialien verbaut (Eichendielen nahezu im gesamten Haus, Markensanitärprodukte in Bädern und Toilette) und baubiologische Materialien verwendet (Lehm, Kalk, Travertin, Holz). Die Elektrik wurde erneuert.

Bei der Sanierung wurde mit viel Fingerspitzengefühl und Liebe zum Detail vorgegangen und der ursprüngliche Charakter des Ensembles weitestgehend bewahrt. Im Eingangsbereich fallen gleich die historischen Fliesen ins Auge, in mehreren Räumen gibt es alte, aufbereitete Türen, weitere Highlights sind die Holzterrasse in den 1. Stock, einzelne freigelegte tragende Deckenbalken und Fachwerksbalken (im Badezimmer dienen z. B. die alten Fachwerksbalken der ursprünglich 2 Zimmer als optischer Raumteiler), in 2 Zimmern im OG liegen original Frankfurter Dielen (Weichholz) aus dem 19. Jahrhundert. Das großzügige Dachgeschoss wurde im Rahmen dieser Sanierung energieeffizient zum Wohnraum ausgebaut.

Auch in den Folgejahren wurden stetig Modernisierungen durchgeführt, z. B. die Installation einer effizienten Buderus Brennwerttherme inklusive Solarthermie und großem Pufferspeicher Ende 2016, die Frankfurter Dielen wurden aufbereitet, im Hof wurde eine Terrasse errichtet und die Hofbeleuchtung wurde erweitert.

Das ursprüngliche Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert wurde im 19. Jahrhundert zu einer L-Form erweitert, dieser jüngere Teil ("Anbau") erstreckt sich über dem großen Hoftor und ist sowohl vom Haupthaus als auch über ein Treppenhaus über einen Nebeneingang zugänglich. Hier befinden sich 2 der 3 Zimmer des OG sowie 2 Abstellräume und ein Zugang zu einem Kellerraum.

Das Haupthaus ist ebenfalls unterkellert (Gewölbekeller) mit offenem, trockenem Lehmbohlenboden, hier befindet sich auch der Heizungsraum.

Das Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten für die Verwirklichung eigener Ideen oder Sie genießen einfach die einzigartige Atmosphäre, die trotz aller Annehmlichkeiten das historische Flair der letzten Jahrhunderte widerspiegelt.

Ausstattung

Grundstücksfläche: ca. 509m²

Wohnfläche: ca. 257 m²

Nutzfläche: ca. 360 m²

Wohnhaus in 2006 umfassend saniert.

Haustür Vollholz mit 3-Punkt-Verriegelung, nostalgische Fliesen im Eingangsbereich, alte Frankfurter Dielen in 2 Zimmern, Eichendielen in allen weiteren Zimmern. Steinaußentreppe, 2 Holzinntreppen.

2 Tageslicht-Badezimmer (1x WC/Dusche/Badewanne, 1x WC/Dusche), 1 Gästetoilette.

Größtenteils mit Naturbaustoffen (Lehm, Kalk) verputzte Wände. Travertin in den Nassbereichen von Küche, Badezimmern, Toilette.

Bis auf 2 original belassene Fenster sind alle Fenster 2fach wärmeschutzverglast. Zur Straßenseite Holzfensterläden. Isolierverglaste Velux-Dachfenster mit integrierten Jalousien.

Wohnhaus Biberschwanz gedeckt. Verzinkte Dachrinnen. Kamine schieferverkleidet.

Buderus Brennwerttherme in Kombination mit Solarthermie (Kollektorfläche ca. 20m², 750l Warmwasser-Pufferspeicher für Brauchwasser und Heizungsbetrieb), komplette Anlage über das Internet steuerbar.

2 sanierte Kamine:

Kamin 1: Haupthaus mit 2 Zügen, 1. Zug Brennwerttherme, 2. Zug Möglichkeit zum Anschluss von 2 Öfen (2 Anschlüsse bereits vorhanden im Esszimmer und im Dachgeschoss),

Kamin 2: Anbau - Möglichkeit des Anschlusses einer weiteren Heizung bei Abtrennung einer Einliegerwohnung zwecks separater Abrechnung oder Anschluss von bis zu 2 weiteren Kaminöfen.

2 Stromzähler vorhanden (der Anbau war ehemals als Einliegerwohnung abgetrennt).

Straßenseitiger Nebeneingang vorhanden, so dass die Räume der ehemaligen Einliegerwohnung leicht wieder zu einer solchen umfunktioniert werden können (Gasleitung, Zu- und Abwasseranschlüsse sind noch vorhanden). Zusätzlich könnte dieser Bereich ausgebaut werden durch Hinzunahme der westlich gelegenen Remise.

Haupthaus unterkellert, Anbau teilunterkellert.

Sandsteinsockel. Einzelne frei gelegte Fachwerkbalken innen. Offenes Fachwerk an den Nebengebäuden.

Nahezu uneinsehbarer, geräumiger Innenhof mit Kopfsteinpflaster, Holzterrasse, Rasenfläche, mehreren Nebengebäuden, Scheune.

Alle Nebengebäude sind elektrifiziert (Licht, Steckdosen).

Außenwasserhahn mit Sandsteinbecken.

Zisterne, gespeist von den Dachflächen der Nebengebäude und mit Überlaufanschluss an das öffentliche Kanalsystem (Gully im Hof), zur Bewässerung der Grünflächen im Hof. Optional Möglichkeit der Nutzung des Zisternenwassers für die Toiletten im Haus.

Bei der vom Wohnhaus aus zugänglichen Remise mit Westausrichtung sind die Gefache zum Teil offen, so dass diese als Freisitz zum Genießen der Abendsonne genutzt werden kann.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Eine Besichtigung der Hofreite ist nach Absprache möglich.

Fragen und Kontaktaufnahme gerne jederzeit.

Bezug nach Absprache.

Aktuell ist eine tatsächliche Internetgeschwindigkeit von 50MBit/s (mit Telekom) vorhanden.

Das Glasfasernetz wurde in Schöneck ebenfalls bereits ausgebaut.

Da es sich um ein Denkmalschutzobjekt handelt, ist kein Energieausweis erforderlich. Dennoch weisen wir gerne darauf hin, dass der Energieverbrauch für ein solches Objekt nach den von uns gemachten Erfahrungen moderat ist.

Gemäß einer Vorabanfrage bei der Gemeinde Schöneck spricht laut der Verantwortlichen nichts gegen einen Ausbau der Nebengebäude zu Wohnzwecken / diversen gewerblichen Zwecken (wie auch bei den meisten Anwesen in der Straße bereits erfolgt). Die Scheune kann bis zu dreigeschossig ausgebaut werden, mit einer Grundfläche von ca. 120 m² pro Geschoss.

Es wird in diesem Exposé von einem großen Ausbaupotenzial des Anwesens gesprochen. Das Anwesen muss jedoch weder ausgebaut werden noch besteht bei den Nebengebäuden Sanierungsbedarf.

Die Immobilie wird provisionsfrei von privat angeboten.

Dieses Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Angaben sind trotz sorgfältiger Prüfung ohne Gewähr. Inserats- oder Tippfehler vorbehalten.

Lage

Das Anwesen liegt im ruhigen alten Ortskern des Schönecker Ortsteils Oberdorfelden, mit 2 Minuten Fußweg zu den Wiesen der Nidderauen und Feldern.

5 Fußminuten zum Bahnhof, von dort aus besteht mit der Niddertalbahn ("Stockheimer Lieschen") eine direkte Verbindung über Bad Vilbel und Frankfurt/West bis zum Frankfurter Hauptbahnhof, Fahrzeit ca. 30 Minuten.

Schöneck liegt zentral zwischen Hanau, Bad Vilbel, Nidderau, Bruchköbel und Karben.

Nur 15 km bis zur Frankfurter Innenstadt.

Schöneck liegt im Main-Kinzig-Kreis am Rand der Wetterau, unweit des Naherholungsgebiets Hohe Straße (Teil des Regionalparks RheinMain). Taunus (ca. 25 Min. Fahrzeit), Spessart (ca. 35 Min. Fahrzeit) und Odenwald (ca. 45 Min. Fahrzeit) sind über die Autobahnen A661, A66, A45 und A3 schnell erreichbar.

In Schöneck sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Kindergärten und eine Schule vorhanden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Küche

Exposé - Galerie



OG Zimmer



OG Zimmer

Exposé - Galerie



OG Bad

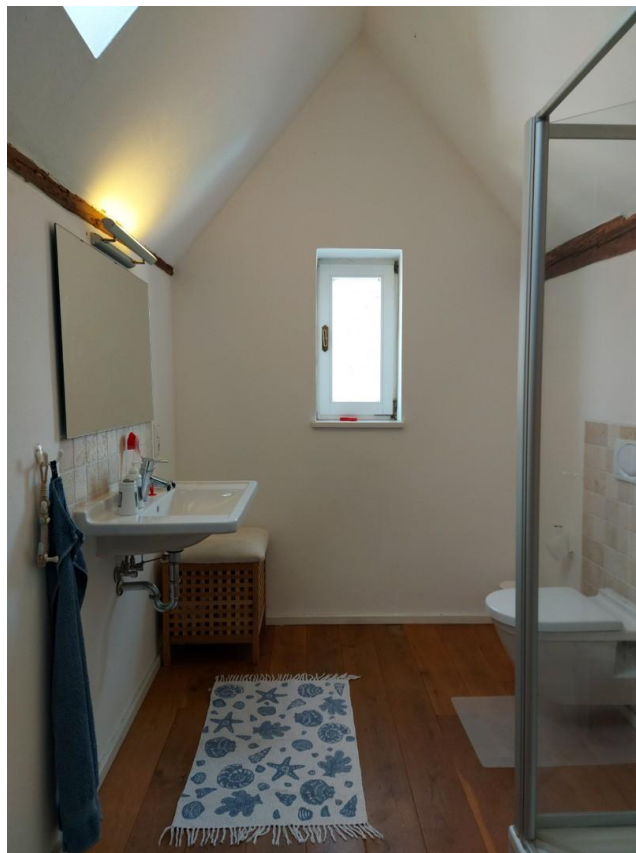


OG Treppe DG

Exposé - Galerie



DG Wohnzimmer



DG Bad

Exposé - Galerie



Innenhof



Innenhof