

# Exposé

## Villa in Biebergemünd OT Bieber

**Charmantes großzügiges Fachwerkhaus, ein  
romantischer Garten und ein Hexenhaus, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-297558

**Villa**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Reisch  
Mobil: 0155 62018567

63599 Biebergemünd OT Bieber  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1801	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	744,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anno 1801 - Dieses herrschaftliche ehemalige Pfarrhaus mit seinem einzigartigem Charme verfügt über reichlich Platz und über viele wertvolle originale Bauelemente. Wir suchen hierfür neue Besitzer, die Historisches lieben und schätzen. Ideal für eine große Familie und Menschen, die das gewisse Etwas mögen. Auch als Kanzlei würde sich das charakteristische Haus bestens eignen. Haustierhaltung sehr gut möglich.

Das ehemalige Pfarrhaus wurde als repräsentatives großes Fachwerkhaus (Eichenfachwerk) auf einem Sandsteinsockel erbaut. Ca. 240 qm Wohnfläche verteilen sich auf zwei Stockwerke und ein ausgebautes Dachgeschoss. Zusätzliche Nutzflächen sind geräumiger Dachboden, Kellerräume und ein romantisch bewachsene Hexenhaus (Gartenhaus - mit Strom, Wasser, Abwasser, Kamin und Dachboden ausgestattet).

Zwei Hauseiten sind mit sichtbarem Fachwerk, die beiden anderen Hauseiten sind zusätzlich durch eine Holzschindelfassade geschützt. Hinter der Schindelfassade wurde eine ökologische Wärmedämmung angebracht. Original Holzklappläden an zwei Hauseiten für alle Fenster. Historische Türen mit liebevollen Details, Holzvertäfelungen, Holztreppe mit gedrechselten Geländerstäben vom EG bis ins DG, hohe Decken und großzügige Raumauflistung im EG und 1. OG. Mächtige, teilweise offenliegende, Eichenbalken, dicke Mauern, ein wohltemperierter Gewölbekeller und viele wunderbare Holz- und Sandsteinarbeiten spiegeln solide altehrwürdige Handwerkskunst wider.

Das Erdgeschoss und 1. Stock bieten auf jeweils ca. 90 qm Wohnfläche viele Möglichkeiten. Die Aufteilung im EG: Große Küche mit Esstheke, Arbeitszimmer mit Bibliothek, Wohn-/Eßzimmer, Gästezimmer mit Dusche und im Flur ein Gäste-WC. Im 1. Stock: großräumiges Schlafzimmer mit Ankleide und großzügigem Badezimmer, großes Wohnzimmer, Schlafzimmer. DG: 2 kleinere Schlafzimmer, ein großes Zimmer mit kleiner Kochnische, Badezimmer.

Mehrere Einbauschränke und eine Vielzahl von Kämmchen bieten genügend Stauraum für Allerlei. Zusätzlich gibt es noch einen geräumigen Dachboden, der als Abstellmöglichkeit genutzt werden kann.

Ein romantisches abgeschlossener Garten mit schönen außergewöhnlichen Bäumen, blühenden Büschen und Blumen, vielen besonderen Pflanzen, auf verschiedenen Ebenen, ein massives begrüntes Gartenhaus (Hexenhaus), Sandsteintreppen und Sandsteinwegen lädt Sie ein, Ihren ganz persönlichen Lieblingsplatz zu finden. Im oberen Gartenbereich gibt es eine alte Flieiderlaube, eine Sandsteintreppe führt zu dem antiken Sandsteintisch, einen kleinen Teich und viele weitere Besonderheiten. Der untere Garten mit Carport ist durch ein schmiedeeisernes Hoftor mit zusätzlichem Personentor zur Straße hin begrenzt. Eine alte mächtige Sandsteinmauer umgibt das Grundstück zur Straßenseite hin. Das bewachsene Gartenhaus dient zur Zeit zur Aufbewahrung der Gartengeräte. Früher war es mal das Back- und Waschhäuschen und es war auch schon mal ein Partyhäuschen. Es hat einen eigenen Dachboden, Wasser- und Abwasseranschluss und einen Kamin.

Die Zentralheizung (Holzpellets und Solar) sorgt für angenehme Wärme und Heißwasser im gesamten Haus, ein zusätzlicher zentraler Holzofen (großer Kachelofen im EG + zwei kleinere Kachelöfchen im 1. OG) bietet zusätzlich in der kalten Jahreszeit oder an kühleren Sommertagen gemütliche Wärme. Insgesamt verfügt das Haus über ein sehr angenehmes und gesundes Raumklima.

Das historische Pfarrhaus ist als Kulturdenkmal eingetragen. Es können bei Eigennutzung Fördermittel für den Kauf sowie für verschiedene Maßnahmen beantragt werden. Zusätzlich können steuerliche Vorteile im Rahmen der Denkmal-Afa bei der Einkommensteuer in Anspruch genommen werden. Alles in Abstimmung mit den zuständigen öffentlichen Stellen. Gerne geben wir Ihnen hierzu weitere Informationen.

## Ausstattung

Dieses besondere Haus ist seit über 60 Jahren in unserem Familienbesitz. Wir hatten hier viele glückliche und schöne Momente zusammen, eine unvergessliche Zeit. Geschichten aus früherer Zeit berichten ebenfalls von einem glücklichen Leben und einer sehr schönen Kindheit in diesem besonderen Haus.

Es wurde grundsaniert und im Laufe der vielen Jahre wurden Maßnahmen zur Erhaltung und Pflege vorgenommen. Bei all diesen Maßnahmen wurde immer darauf geachtet die originalen Bestandteile zu erhalten und zu schützen und gesunde Baumaterialien zu verwenden. Die Zentralheizung wurde auf eine Pelletheizung mit Solaranlage umgestellt, die Holzschindelfassade wurde komplett erneuert, darunter wurde eine ökologische Dämmung angebracht, der Holzofen wurde erneuert, der Carport und das Vordach am Haupteingang erhielten einen neuen Dachbelag u. v. m.

Gerne geben wir Ihnen in einem persönlichen Gespräch weitere Informationen.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Herrliche ländliche Lage in Biebergemünd / Main-Kinzig-Kreis im Einzugsgebiet von Frankfurt a. M.

Das Haus mit Grundstück liegt in einer ruhigen Anliegerstraße, zentral und doch ruhig am Dorfrand. Wald und Wiesen beginnen direkt nach dem nächsten Haus.

Das Haus hat eine hervorragende Lage.

Der Supermarkt ist in 2 Minuten zu Fuß zu erreichen, der Kindergarten in 4 Minuten, die Grundschule in 8 Minuten und zur Bushaltestelle sind es ebenfalls nur 2 Minuten.

Weiterführende Schulen, wie Realschulen und Gymnasium sind sehr gut mit dem öffentlichen Bus erreichbar. Das nächste Gymnasium ist das Grimmelshausen Gymnasium in Gelnhausen (ca. 16 km entfernt), die nächste Realschule befindet sich ebenfalls in Gelnhausen.

Weitere Schulen in Gelnhausen sind:

Freie Montessori Schule, Freiraumschule, eine Grundschule und seit 2023 auch integrierte Gesamtschule, Berufliche Schulen, Berufliches Gymnasium, Fachoberschule, Berufsfachschule, Höhere Berufsfachschule, Fachschule für Sozialwesen, Fachschule für Kunststofftechnik, Werkstatt für Behinderte und Berufsschule (Quelle Wikipedia Gelnhausen)

Weitere Kindergärten oder Kindertagesstätten sind entweder direkt in Bieber oder in den anderen Ortsteilen der Gemeinde.

Infrastruktur vor Ort:

Supermarkt, Blumenladen, Tankstelle, Autohaus, Fahrschule, Grundschule, Kindergarten und Spielplatz sehr gut fußläufig und sicher erreichbar, Kindertagesstätte, Arzt, Zahnarzt, Tierärzte, Praxis für Physiotherapie, beheiztes Freibad direkt am Ort, verschiedene Sport- und Freizeitvereine.

Supermarkt und öffentliche Bushaltestelle fußläufig in 2 Min. zu erreichen

Grundschule fußläufig gut in 8 Minuten zu erreichen

öffentlicher Spielplatz 50 m entfernt

Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr in direkter Nähe

50 km bis Frankfurt a. M.

ca. 45 Min. Fahrtzeit zum Flughafen FFM

35 km bis Aschaffenburg

Die nächsten 3 Städte (Gelnhausen, Wächtersbach, Lohr) liegen zwischen 16 und 18 km entfernt

11 km zum nächsten DB-Bahnhof

13 km bis zum Autobahnanschluss Frankfurt – Fulda (A66)

Wunderschöne Wander- und Spazier- und Radwege im Naturpark Spessart, z. B. der Schneewittchenweg, der zum Wiesbüttsee durch eine märchenhafte Landschaft führt – Der Wiesbüttsee ist ein kleiner Waldsee mit einer vielfältigen - zum Teil schon vom Aussterben bedrohten Pflanzenwelt - und er ist Teil eines der letzten Hochmoore in Deutschland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Luftaufnahme



Ansicht Anliegerstraße

# Exposé - Galerie



Hexenhäuschen im Garten

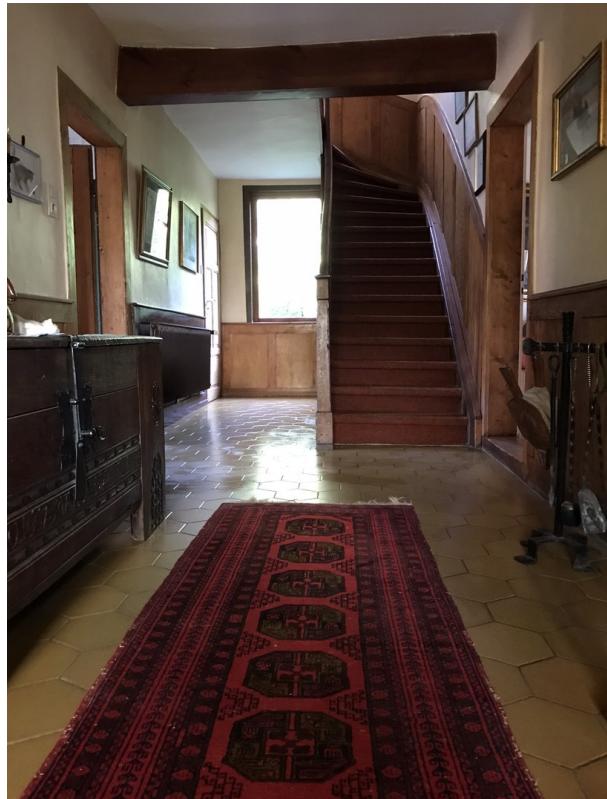


Haupteingang Sandsteintreppe

# Exposé - Galerie



Flur, Blick auf Haupteingang



Flur mit Treppe zum 1. OG



Küche mit Frühstückstheke

# Exposé - Galerie



Küche Kupferabzugshaube



Esszimmer

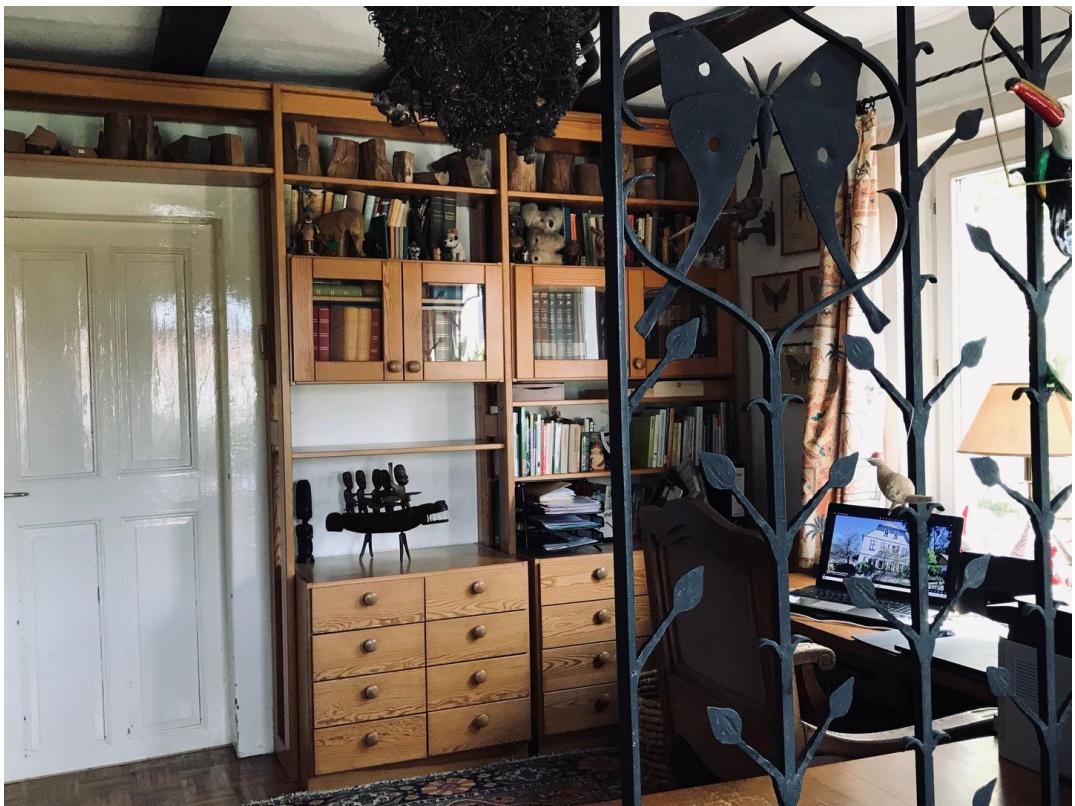


Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kachelofen



mächtige Eichenbalken

# Exposé - Galerie



gr. Zimmer / kleiner Saal



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Ankleide 1. OG



Ausblick in den Garten, 1. OG

# Exposé - Galerie



Zimmer 2. OG



Zimmer 2. OG mit Kochnische

# Exposé - Galerie



Ansicht Anliegerstraße



Hofseite

# Exposé - Galerie



Gartenseite



Ansicht vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Rückseite



Ladenmännchen



liebevolles Detail

# Exposé - Galerie



Gartenansicht und Hexenhaus

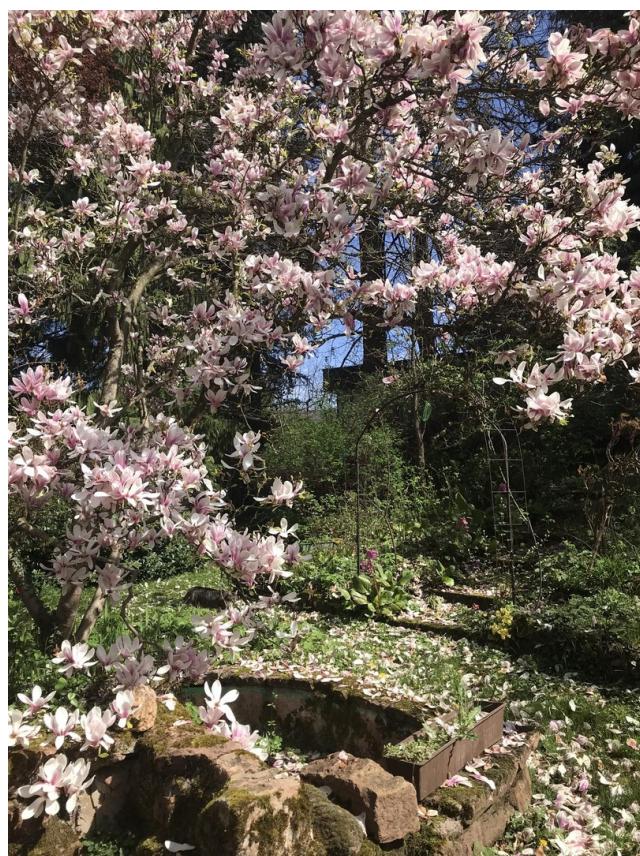


Garten mit gemauerten Grill

# Exposé - Galerie



Besondere blühende Sträucher



Treppe zum alten Steintisch

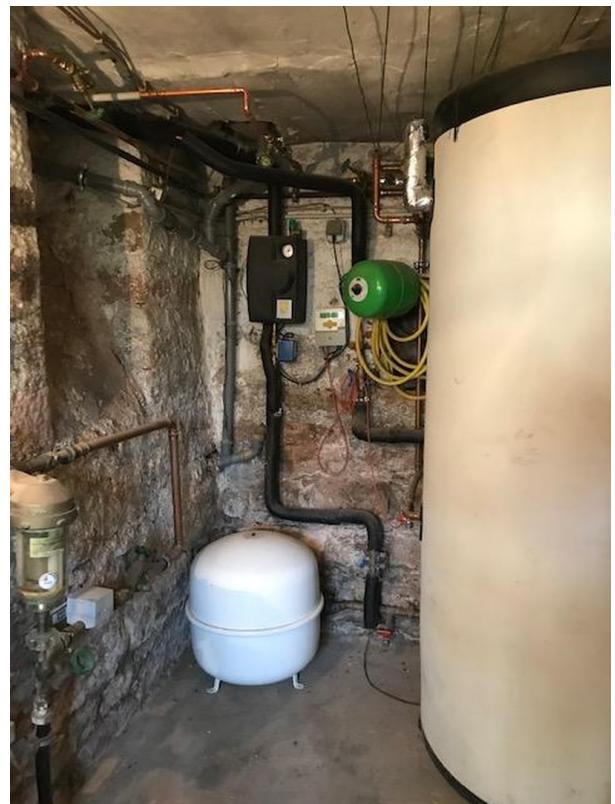
# Exposé - Galerie



Impressionen Spazierweg



Technikkeller Pelletzentralh.



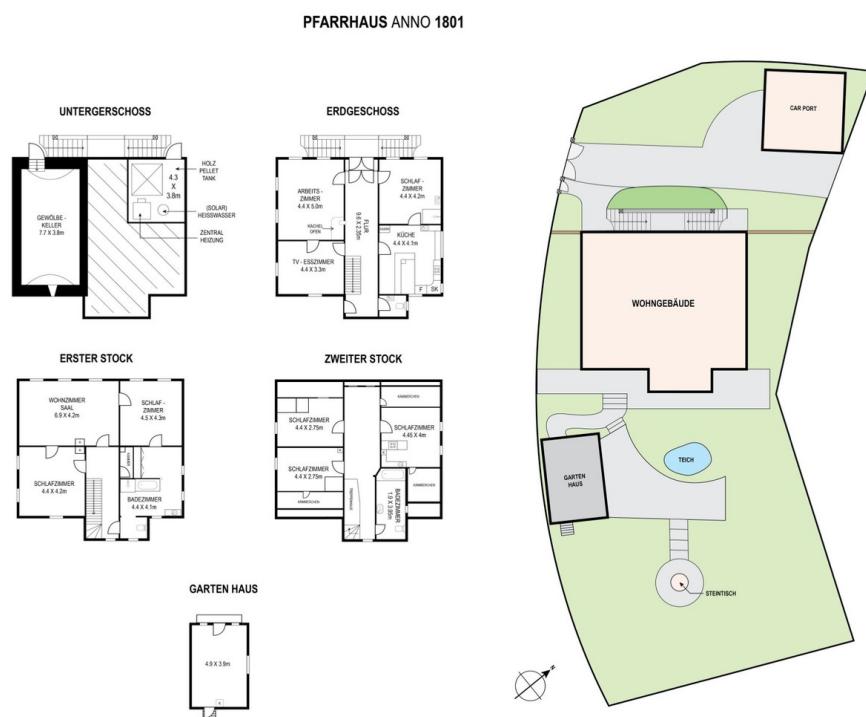
Technikkeller Solarregler, etc

# Exposé - Galerie



Sicherungskasten\_update\_07/25

# Exposé - Grundrisse



ALLE GRUNDRISE SIND NUR FÜR DIE ILLUSTRATION UND FORMEN KEINE RECHTLICHEN ANSPRÜCHE. ALLE MASSE UND PROPORTIONEN BASIEREN AUF UNGEFÄHRE ZAHLEN.

Grundriss und Grundstück