

Exposé

Villa in Biebergemünd OT Bieber

Herrschaftliches ehemaliges Pfarrhaus, Anno 1801 – Denkmal, Fördermöglichkeiten & Steuervorteile



Objekt-Nr. OM-297558

Villa

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Reisch
Mobil: 0155 62018567

63599 Biebergemünd OT Bieber
Hessen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Anno 1801 – Herrschaftliches ehemaliges Pfarrhaus mit einzigartigem Charakter und großzügigem Raumangebot.

Dieses eindrucksvolle ehemalige Pfarrhaus vereint historischen Charakter mit außergewöhnlicher Großzügigkeit und einer Vielzahl wertvoller originaler Bauelemente. Gesucht werden neue Eigentümer, die das Besondere schätzen und Freude daran haben, ein solches Anwesen mit Leben zu füllen.

Ideal geeignet ist die Immobilie für eine große Familie, Liebhaber historischer Architektur oder auch für eine repräsentative Nutzung, beispielsweise als Kanzlei. Auch Tierhaltung ist hier hervorragend möglich.

Das Anwesen wurde als stattliches Fachwerkhaus aus Eichenholz auf einem massiven Sandsteinsockel errichtet. Die ca. 240 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Dachboden, mehrere Kellerräume sowie ein charmantes, massiv gebautes Gartenhaus mit Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss, Kamin und eigenem Dachboden.

Zwei Hausseiten präsentieren sich mit sichtbarem Fachwerk, während die anderen Seiten durch eine erneuerte Holzschindelfassade mit ökologischer Dämmung geschützt sind. Originale Holzklapppläden, historische Türen, aufwendige Holzvertäfelungen sowie eine stilvolle Holzterasse mit gedrechselten Geländerstäben prägen das Innere des Hauses. Hohe Decken, großzügige Räume, sichtbare Eichenbalken und massive Wände verleihen dem Gebäude eine beeindruckende Ausstrahlung. Ein wohltemperierter Gewölbekeller sowie zahlreiche Details aus Holz und Sandstein zeugen von der Qualität traditioneller Handwerkskunst.

Das Erdgeschoss und das Obergeschoss bieten jeweils ca. 90 m² Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Küche mit Esstheke, ein Arbeitszimmer mit Bibliothek, ein Wohn- und Essbereich, ein Gästezimmer mit Dusche sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt über ein geräumiges Schlafzimmer mit Ankleide und großem Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss stehen zwei kleinere Zimmer, ein großes Zimmer mit Kochnische sowie ein Badezimmer zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum bieten Einbauschränke, praktische Nebenräume sowie ein geräumiger Dachboden.

Der liebevoll angelegte Garten ist ein besonderes Highlight: Auf mehreren Ebenen gestaltet, mit altem Baumbestand, blühenden Sträuchern und zahlreichen Pflanzen, lädt er zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein. Sandsteintreppen und -wege, eine Fliederlaube, ein historischer Sandsteintisch sowie ein kleiner Teich schaffen eine idyllische Atmosphäre. Das massiv errichtete Gartenhaus wurde früher als Back- und Waschhaus genutzt und bietet heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Der untere Grundstücksbereich mit Carport ist durch ein schmiedeeisernes Hoftor mit separatem Zugang zur Straße hin abgeschlossen. Eine hohe Sandsteinmauer zur Straßenseite sowie weitere Einfriedungen sorgen für Privatsphäre und Schutz.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Holzpellet-Zentralheizung mit Solarunterstützung. Ergänzend sorgen ein großer Kachelofen im Erdgeschoss sowie zwei kleinere Kachelöfen im Obergeschoss für behagliche Wärme und ein besonders angenehmes Raumklima.

Denkmalgeschützte Fachwerkhäuser in unserer Region sind nur sehr selten in dieser Größe, in diesem gepflegten Zustand und mit so großzügigem Grundstück erhältlich. Das macht dieses Angebot zu einer einzigartigen Gelegenheit.

Das Anwesen ist als Kulturdenkmal eingetragen. Für Eigennutzer bestehen attraktive Fördermöglichkeiten sowie steuerliche Vorteile im Rahmen der Denkmal-AfA. Gerne informieren wir Sie hierzu im Detail.

Ausstattung

Dieses besondere Haus befindet sich seit über 60 Jahren in Familienbesitz und wurde in dieser Zeit mit großer Sorgfalt gepflegt und weiterentwickelt.

Bereits in der Vergangenheit erfolgte eine umfassende Grundsanierung. Darüber hinaus wurden laufend Maßnahmen zur Erhaltung und Werterhaltung vorgenommen – stets mit dem Anspruch, die originale Bausubstanz zu bewahren und ausschließlich hochwertige, gesunde Materialien zu verwenden.

So wurde unter anderem die Heizungsanlage auf eine moderne Pelletheizung mit Solarunterstützung umgestellt, die Holzschindelfassade vollständig erneuert und mit ökologischer Dämmung versehen, der Holzofen für die Kachelöfen modernisiert sowie Dachflächen am Carport und Eingangsbereich überarbeitet. Auch Strom-, Wasser-(Kupfer), Abwasser- und Heizungsleitungen (Kupfer) wurden bereits erneuert.

Dieses besondere Anwesen bietet nicht nur außergewöhnlichen historischen Charme, sondern auch die seltene Möglichkeit, historische Substanz mit eigenen Wohnvorstellungen zu verbinden und dem Haus Ihre ganz persönliche Handschrift zu verleihen.

Es sind keine grundlegenden Eingriffe erforderlich – vielmehr geht es um ein behutsames Weiterführen dessen, was bereits vorhanden ist. So kann beispielsweise ein Bad neu interpretiert werden, indem es den Charakter des Hauses aufgreift und zugleich modernen Komfort nach Ihren Vorstellungen bietet.

Gerade bei einer Immobilie dieser Art sind es diese Entscheidungen – Materialien, Farben und Ausstattungsdetails –, die so individuell sind wie ihre zukünftigen Eigentümer.

Der hierfür einzuplanende Aufwand wurde in der Preisgestaltung bereits berücksichtigt. Darüber hinaus bietet der Denkmalstatus attraktive steuerliche Perspektiven sowie zusätzliche öffentliche Fördermöglichkeiten für Erwerb und Modernisierung, wodurch sich Investitionen deutlich relativieren können.

So entsteht die besondere Chance, historische Substanz mit Ihrem persönlichen Stil zu verbinden und ein Zuhause zu schaffen, das nicht „von der Stange“, sondern wirklich einzigartig ist.

Vielleicht ist es genau dieser Ort, an dem nicht nur ein Haus, sondern Ihr ganz eigenes Stück Geschichte weitergeschrieben wird.

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

Ruhige, naturnahe Lage im ländlichen Raum Einzugsgebiet Frankfurt am Main.

Das Anwesen befindet sich in idyllischer Lage von Biebergemünd im Main-Kinzig-Kreis – ruhig in einer Anliegerstraße am Dorfrand gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Hinter dem Grundstück schließen Wiesen und Wälder an und bieten weiteren Zugang zur Natur.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Infrastruktur im Alltag: Ein Supermarkt sowie die Bushaltestelle sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Kindergarten, Grundschule und Spielplatz befinden sich ebenfalls in bequemer Nähe und sind sicher zu erreichen.

Weiterführende Schulen, darunter Realschulen und Gymnasien, befinden sich in Gelnhausen und sind gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden. Die Stadt bietet zudem ein breites Bildungsangebot bis hin zu beruflichen Schulen und Fachschulen.

Auch vor Ort ist eine solide Infrastruktur gegeben: Ärzte, Zahnarzt, Tierärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine sowie ein beheiztes Freibad sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv:

Frankfurt am Main erreichen Sie in ca. 50 km Entfernung (ca. 45 Minuten Fahrzeit zum Flughafen), Aschaffenburg liegt rund 35 km entfernt. Der nächste DB-Bahnhof ist ca. 11 km entfernt, die Autobahn A66 (Frankfurt-Fulda) erreichen Sie in etwa 13 km.

Für Naturliebhaber bietet die Umgebung einen besonderen Reiz: Der Naturpark Spessart mit seinen zahlreichen Wander-, Rad- und Spazierwegen beginnt praktisch vor der Haustür. Beliebte Ziele wie der Wiesbütsee – eingebettet in eine einzigartige Moorlandschaft – oder der sogenannte „Schneewittchenweg“ laden zu Ausflügen in eine außergewöhnlich schöne Umgebung ein.

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

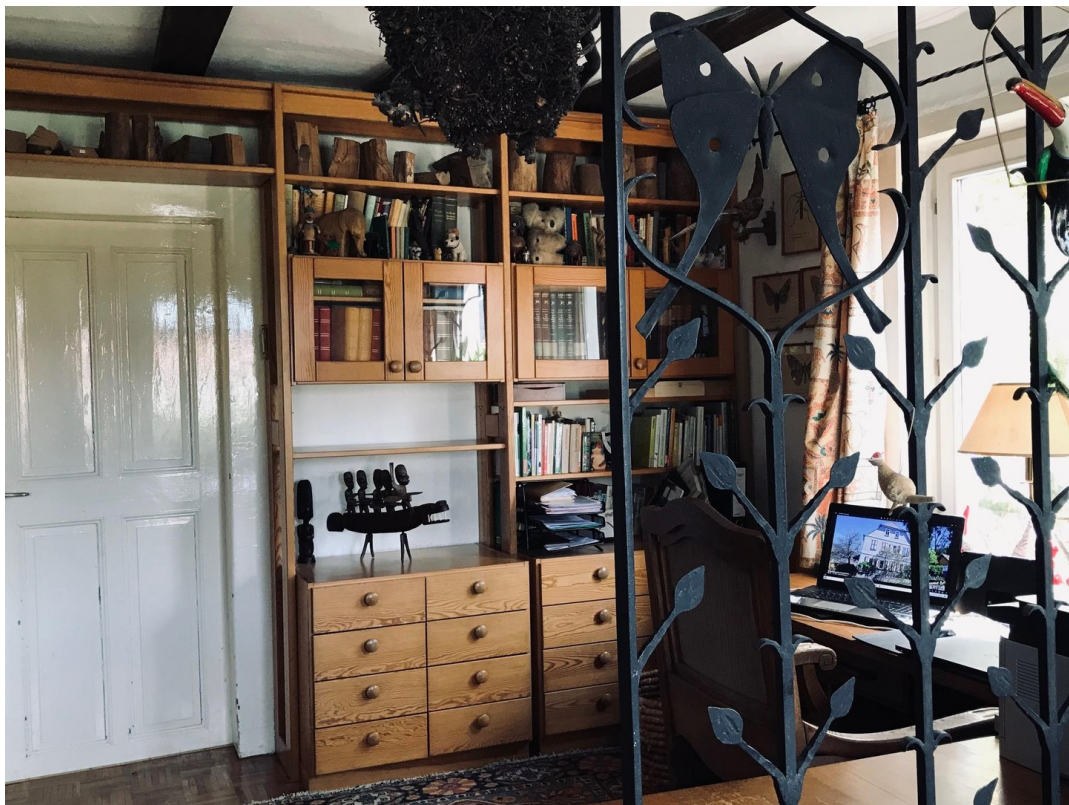


Gästezimmer

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

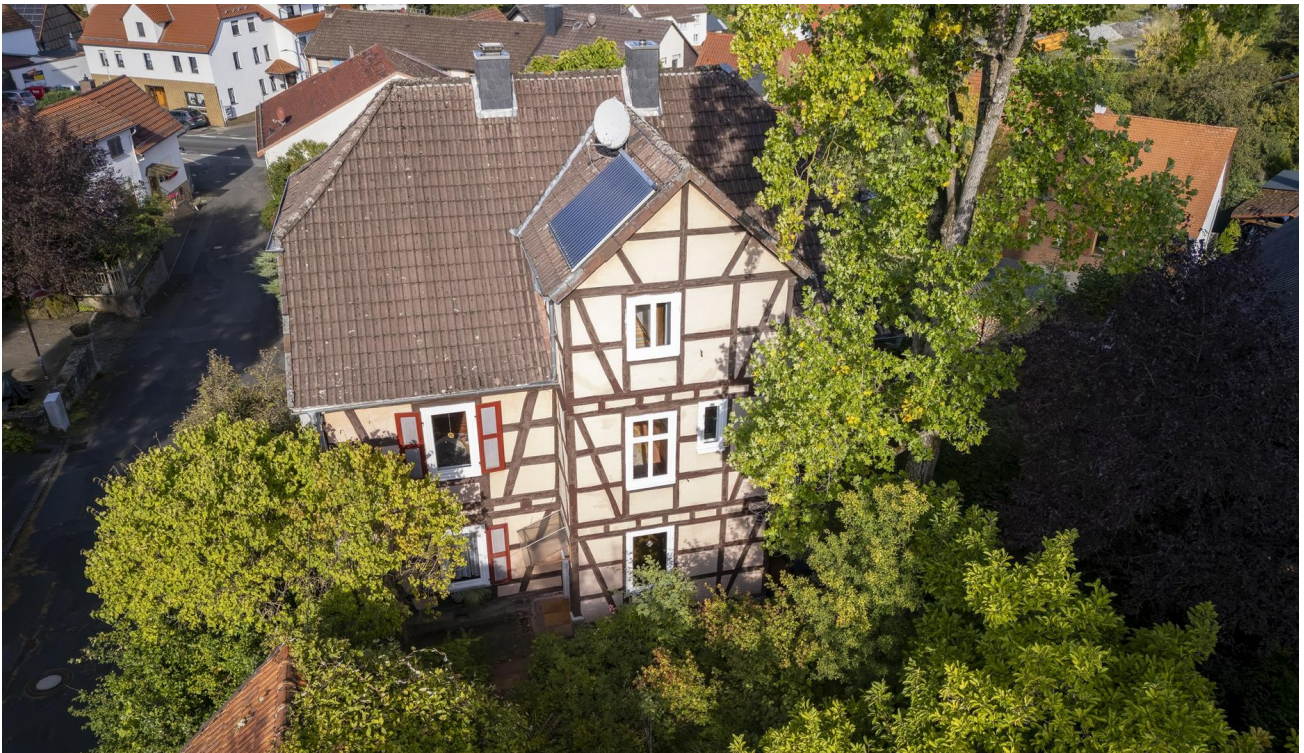


Ansicht Anliegerstraße



Hofseite

Exposé - Galerie



Gartenseite



Ansicht vom Garten aus

Exposé - Galerie



Rückseite



Ladenmännchen



liebevoller 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

PFARRHAUS ANNO 1801



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

Grundriss und Grundstück