

Exposé

Landhaus in Oberzent / Beerfelden

Vielseitig nutzbares Wohnhaus



Objekt-Nr. OM-396667

Landhaus

Verkauf: **950.000 €**

64760 Oberzent / Beerfelden
Hessen
Deutschland

Baujahr	1829	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	6.808,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	14,00	Badezimmer	7
Wohnfläche	580,00 m ²	Carports	5
Nutzfläche	130,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Geeignet als Mehrgenerationenhaus, gemischtes Wohnung und Gewerbe inmitten einer wunderschönen Landschaft, umgeben von drei Flussläufen, Weiden und Wald, liegt die ehemalige Ölmühle (erstmal im Jahr 1828 urkundlich erwähnt), die von 2012 bis 2013 mit viel Liebe zum Detail von einem Freundeskreis umfassend saniert, architektonisch erweitert und hochwertig ausgestattet wurde. Das Anwesen umfasst das Haupthaus sowie zwei Nebengebäude, die harmonisch miteinander verbunden sind und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Eines der Nebengebäude wurde ursprünglich 1985 als Garage mit Speicher errichtet und 2013 zu einem charmanten 3-Zimmer-Haus mit zwei Bädern, moderner Einbauküche und zwei großzügigen verglasten Gauben umgebaut. Das zweite Nebengebäude, eine ehemalige Scheune, wurde bereits 1994 zu einem separaten 3-Zimmer-Haus ausgebaut. Ein im Jahr 2013 errichteter, architektonisch ansprechender Verbindungsbau verbindet alle drei Hausbereiche zu einer harmonischen Einheit. Mittelpunkt des Ensembles bildet die repräsentative Eingangshalle, darunter befindet sich eine rund 40 m² große Fläche, die aktuell als Gästezimmer genutzt wird.

Das Anwesen eignet sich ideal als großzügiges Einfamilienhaus, mit 1 bzw. 2 x 2 Einliegerwohnungen, als Mehrgenerationenhaus oder für Wohnen mit teilgewerblicher Nutzung. Zwei ausgebauten Speicherbereiche mit insgesamt acht verglasten Gauben und einem Balkon unterstreichen das architektonisch stimmige Gesamtbild.

Am Rande des Grundstücks befindet sich ein neu errichtetes Carport mit Platz für fünf PKW sowie ein separates Gartengerätehaus. Das gesamte Anwesen wird durch eine stimmungsvolle Außenbeleuchtung akzentuiert. Die Fassaden sind in Weiß gehalten, ergänzt durch taubenblaugraue Klappläden und leuchtend blaue Metallgeländer an Treppen und Toren – ein bewusst gewähltes Farbkonzept, das den besonderen Charakter des Anwesens unterstreicht.

Drei Eingangsportale mit traditionellen Biberschwanzdächern führen über eine elegante, von Obstbäumen gesäumte Allee zum Haus. Rund um das Anwesen laden gepflegte Wiesen- und Weideflächen, Sandsteintröge, Bänke sowie romantisch umrankte Laubengänge zum Verweilen ein. Verschiedene Terrassen, Balkone und ein Wintergarten schaffen zahlreiche Rückzugsorte und machen das Anwesen zu einem einzigartigen Zuhause mit außergewöhnlicher Atmosphäre.

Auf Wunsch kurzfristig oder nach Vereinbarung zu beziehen.

Ausstattung

Das Anwesen überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung, die modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet. Hochwertige Fliesenböden und teilweise Fußbodenheizung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Bodentiefe Fenster mit Isolierverglasung sorgen für lichtdurchflutete Räume, während traditionelle Klappläden den klassischen Charakter des Hauses unterstreichen.

Insgesamt stehen sieben komfortable Bäder und Duschbäder mit WC zur Verfügung. Vier vollständig ausgestattete Einbauküchen mit modernen Elektrogeräten bieten höchsten Komfort; ein zusätzlicher Raum ermöglicht auf Wunsch die Installation einer fünften Küche.

Das Haus verfügt über zahlreiche Einbauschränke, weiß verglaste Innentüren sowie Anschlüsse für moderne Kommunikationssysteme. Türöffner- und Sprechanlagen verbinden das gesamte Haus mit dem Eingangsbereich an der Straße. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung mit Warmwasserversorgung und einem 5.000-Liter-Innentank.

Mehrere Hauswirtschaftsräume sind mit Anschlüssen für Waschmaschine, Trockner, Elektroherd und Kühlschrank ausgestattet. Ein kühler Gewölbekeller mit dem ehemaligen Mühlenraum eignet sich ideal zur Lagerung von Obst, Gemüse und Weinen. Sämtliche Räume sind mit Deckenleuchten versehen und bieten ein wohnliches, gepflegtes Ambiente.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Grundstück befindet sich am ruhigen Rand des Dorfes im ausgewiesenen Außenbereich. Eine Erweiterung durch zusätzliche Gebäulichkeiten ist gemäß den geltenden Bestimmungen nicht zulässig.

Die vorhandenen Weideflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und stehen örtlichen Landwirten zur Verfügung. Eine Pferdehaltung ist auf dem Gelände nicht genehmigt.

Das Areal unterliegt den Schutzrichtlinien des Landschafts- und Naturschutzprogramms „Flora, Fauna, Habitat“ (FFH), wodurch der natürliche Charakter und die ökologische Vielfalt der Umgebung dauerhaft bewahrt werden.

Lage

Das Anwesen befindet sich in idyllischer Lage im südlichen Odenwald und vereint naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Direkt am Grundstück befindet sich eine Bushaltestelle, die eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet – ideal für Familien, Kinder oder Radfahrer.

Die Stadt Eberbach mit ihrer charmanten historischen Altstadt liegt rund 10 Kilometer entfernt, Beerfelden etwa 4 Kilometer. Über gut ausgebaute Landesstraßen erreicht man Heidelberg mit dem Auto in etwa 40 Minuten. In Eberbach befindet sich zudem ein S-Bahnhof mit Anbindung an das Rhein-Neckar-Gebiet, was die Region auch für Pendler besonders attraktiv macht.

Eberbach bietet eine umfassende Infrastruktur mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, medizinischen Einrichtungen, Reha-Zentren sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und individuellen Gasthäusern. Auch Beerfelden verfügt über ein ähnliches Angebot und überzeugt durch sein lebendiges, gleichzeitig beschauliches Ortsbild.

Menschen, die im Raum Heppenheim, Darmstadt oder Frankfurt tätig sind, profitieren von der guten Verkehrsanbindung und den landschaftlich reizvollen Verbindungen durch idyllische Dörfer. Die außergewöhnliche Schönheit des südlichen Odenwalds schafft einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag – perfekt für alle, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



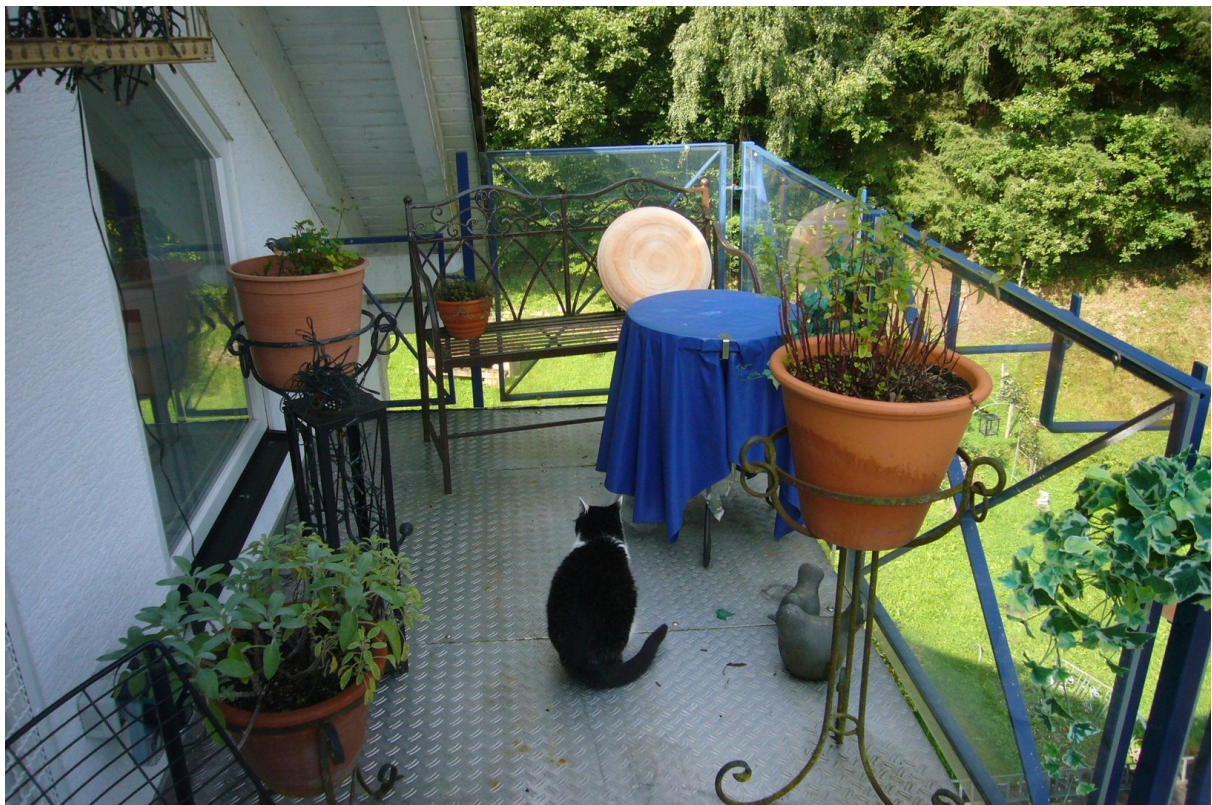
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



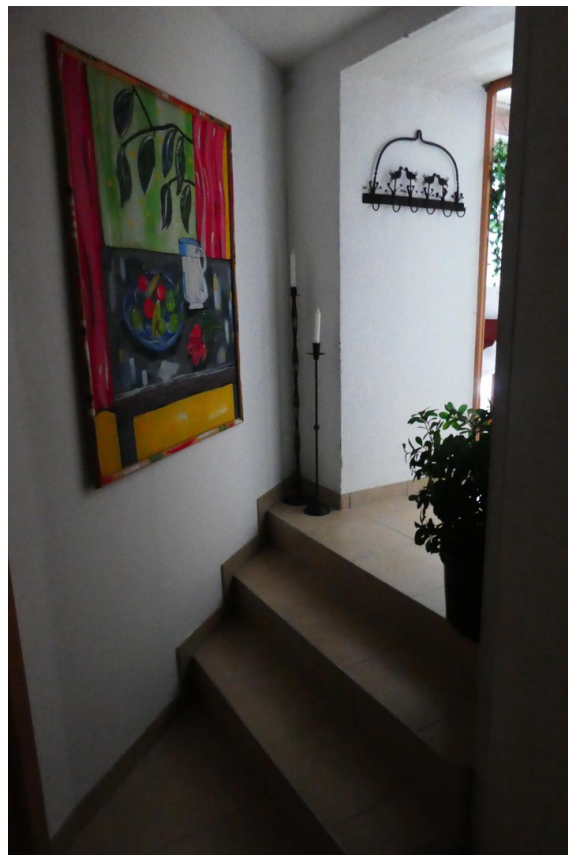
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



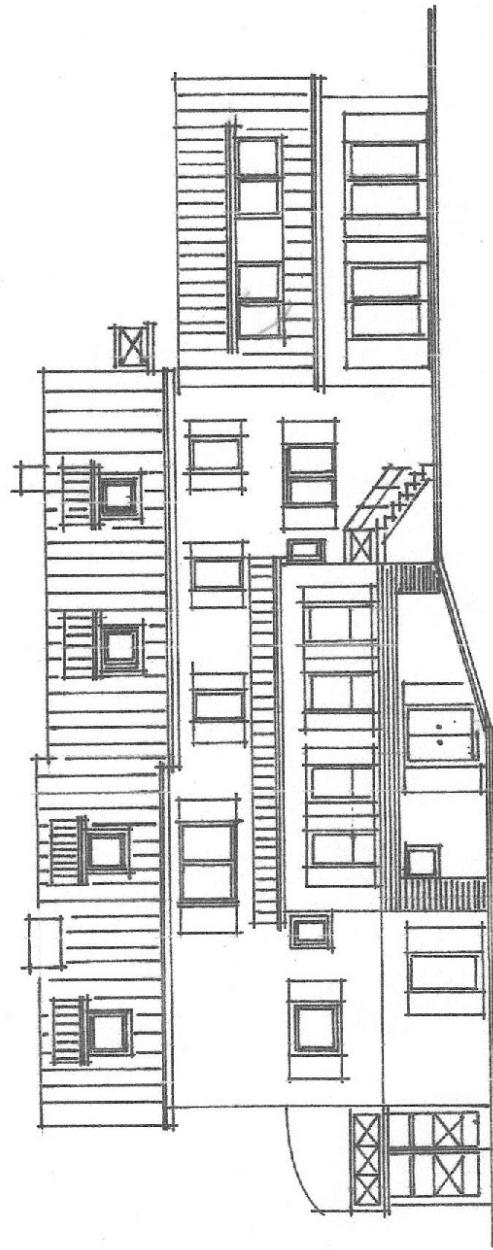
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

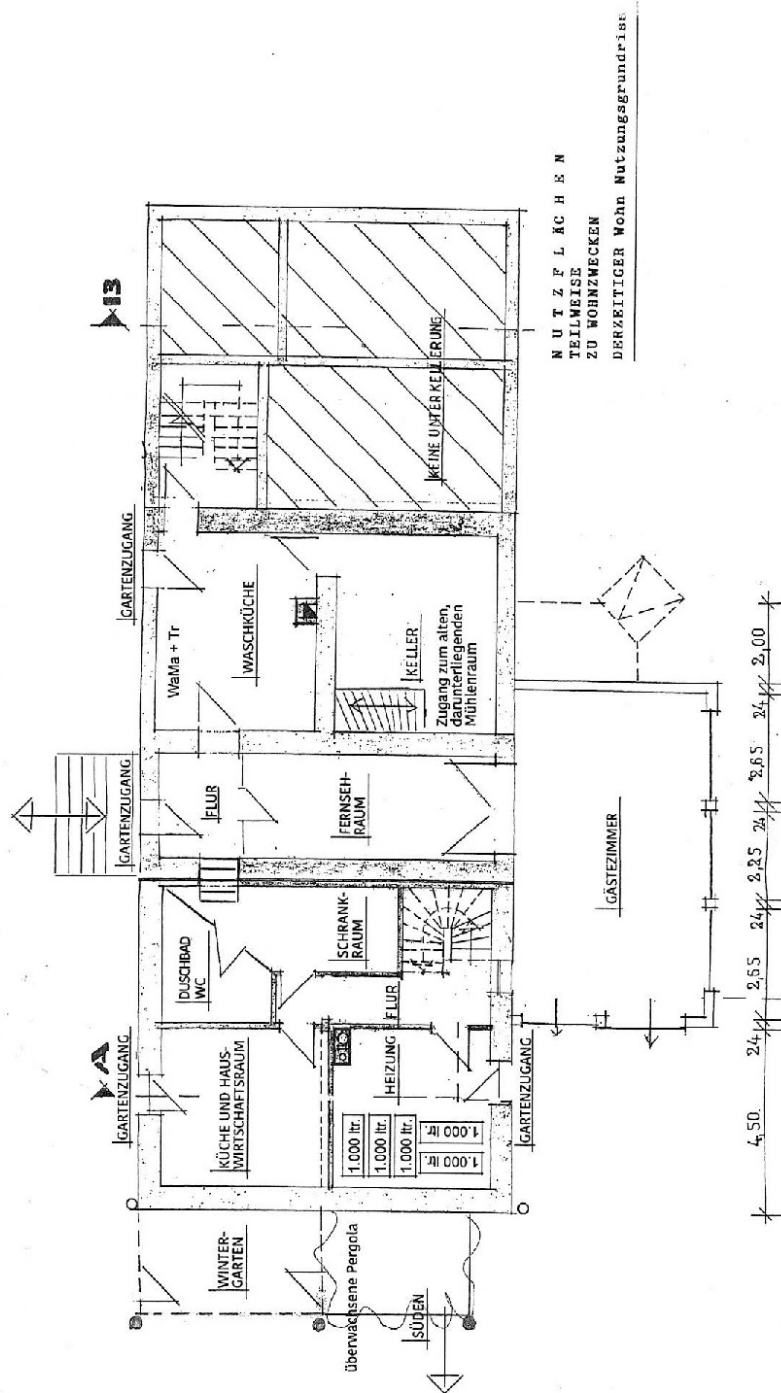


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

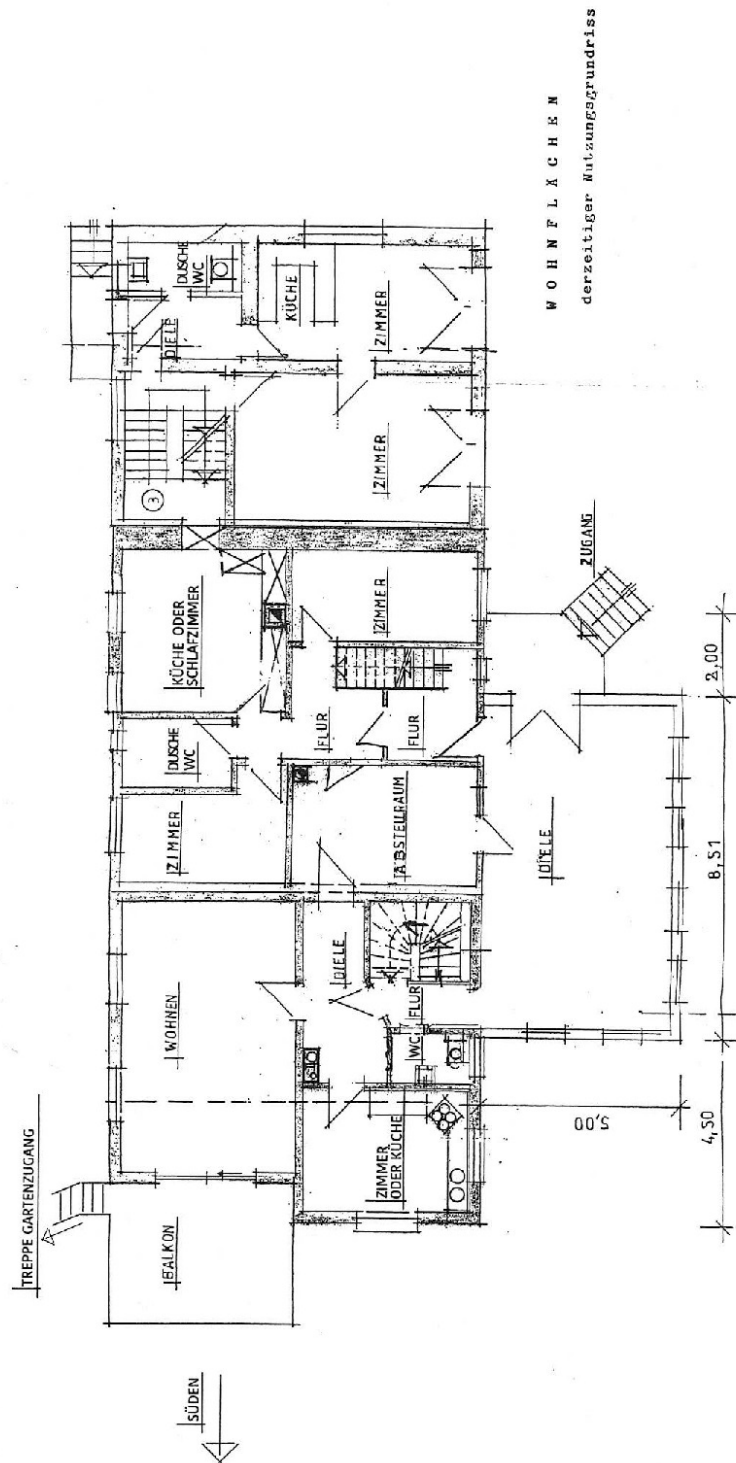
Grundrissplan KG/UG:
(nicht maßstabgerecht)



NUTZFLÄCHEN
TEILWEISE
ZU WOHNZWECKEN
DERZEITIGER Wohn Nutzungsgrundriss

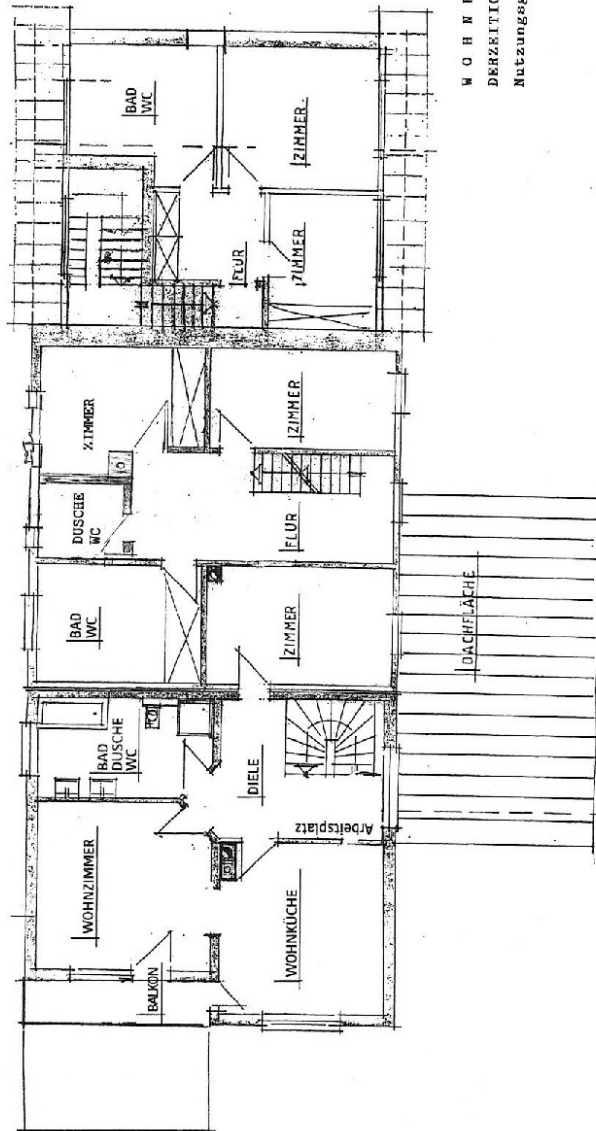
Exposé - Grundrisse

Grundrissplan EG:
(nicht maßstabgerecht)



Exposé - Grundrisse

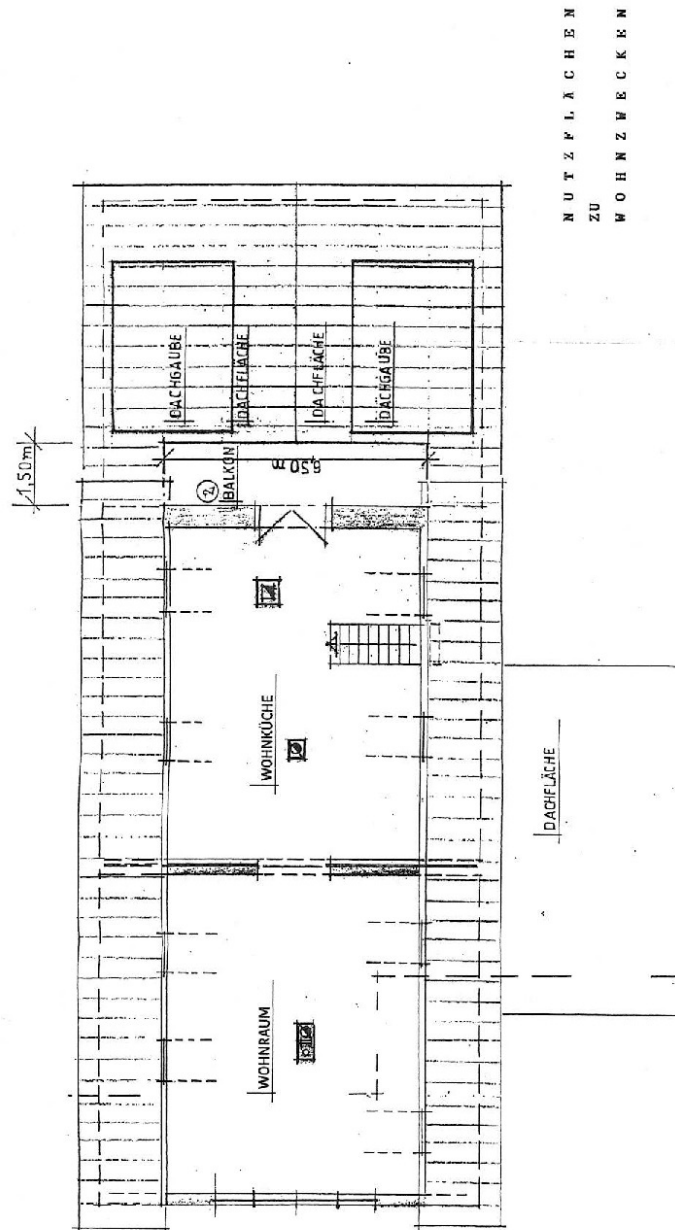
Grundrissplan 1.OG:
(nicht maßstabsgerecht)



WOHNFLÄCHEN
DERZEITIGER
Nutzungsgrundriss

Exposé - Grundrisse

Grundrisplan Dachgeschoss:
(nicht maßstabsgerecht)



Exposé - Anhänge

1.

