

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schöneck

**Hofreite mit viel Platz, viel Privatsphäre & einzigartigem Flair**



Objekt-Nr. OM-405586

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **2.670 € + NK**

61137 Schöneck  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1780	Summe Nebenkosten	620 €
Grundstücksfläche	509,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	6.675 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	257,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	380 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	240 €		

# 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 ein WC, die Küche, räumlich damit verbunden das Esszimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum.

Über eine Eichentreppe kommt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich 3 Zimmer zu je gut 20m<sup>2</sup> sowie das geräumige Badezimmer.

Im Dachgeschoss präsentiert sich schließlich ein großer Raum (Grundfläche ca. 90m<sup>2</sup>) mit offen gehaltenen Dachbalken und anliegendem Duschbad.

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

Bei der Sanierung wurde mit viel Fingerspitzengefühl und Liebe zum Detail vorgegangen und der ursprüngliche Charakter weitestgehend bewahrt. Im Eingangsbereich fallen gleich die historischen Fliesen ins Auge, in mehreren Räumen gibt es alte, aufbereitete Türen, weitere Highlights sind einzelne freigelegte tragende Deckenbalken und Fachwerksbalken, in 2 Zimmern im OG liegen original Frankfurter Dielen aus dem 19. Jahrhundert. Das großzügige Dachgeschoss wurde energieeffizient zum Wohnraum ausgebaut.

Auch in den Folgejahren wurden stetig Modernisierungen durchgeführt, z. B. die Installation einer effizienten Buderus Brennwerttherme inkl. Solarthermie.

## Ausstattung

Haustür Kiefer massiv, nostalgische Fliesen im Eingangsbereich, Eichendielen / Frankfurter Dielen. Steinaußentreppe, Holzinnentreppen.

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

Einbauküche, Einbaubücherregal.

Größtenteils mit Naturbaustoffen (Lehm, Kalk) verputzte Wände. Travertin in den Nassbereichen (Küche, Bad, WC).

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

Gas Brennwerttherme in Kombination mit Solarthermie (Warmwasser-Pufferspeicher für Brauchwasser + Heizungsbetrieb), Anlage über das Internet steuerbar.

Straßenseitiger Nebeneingang. Haus teilunterkellert.

Authentischer Innenhof mit Kopfsteinpflaster, Holz-Terrasse, Rasenfläche. Außenwasserhahn, Regenwasserzisterne.

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## **Sonstiges**

Zur Vermietung steht das komplette Wohnhaus (257m<sup>2</sup>, 3 Etagen) inklusive Keller. Des Weiteren Nutzung der vom EG aus zugänglichen Remise (ca. 35m<sup>2</sup>) als Balkon.

Der geräumige, nahezu uneinsehbare Innenhof (ca. 160m<sup>2</sup>) kann gerne ebenfalls genutzt werden.

Bei Bedarf können darüber hinaus einzelne oder alle Nebengebäude zusätzlich angemietet werden.

Die aktuelle Möblierung kann bei Bedarf nach Absprache genutzt oder übernommen werden, auch teilweise.

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. Abrechnungen sind bei Besichtigung einsehbar.

Derzeit ist eine tatsächliche Internetgeschwindigkeit von 50 MBit/s (mit M-net) vorhanden.

Haustiere nach Absprache.

Eine Besichtigung der Hofreite ist nach Absprache möglich.

Fragen und Kontaktaufnahme gerne jederzeit.

Bezug nach Absprache.

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

Das Mietobjekt wird von privat angeboten.

Makleranfragen sind unerwünscht (§7 UWG) und werden nicht beantwortet; bei Missachtung behalten wir uns anwaltliche Schritte vor.

## **Lage**

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

Schöneck liegt zentral zwischen Hanau, Bad Vilbel, Nidderau 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.

5 Fußminuten zum Bahnhof Oberdorfelden, 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.

Nach Hanau besteht zusätzlich eine Busanbindung.

In Schöneck sowie im benachbarten Niederdorfelden sind viele Einkaufsmöglichkeiten vorhanden (u.a. REWE, Lidl, Aldi, Norma, Tegut, Rossmann), sowie Restaurants, Banken, Ärzte, Apotheken, mehrere Kindergärten und eine Grundschule.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



HWR Küche EG

# Exposé - Galerie



Garderobe / Arbeitszimmer EG



Gäste-WC EG



Eingangsbereich EG

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Arbeitszimmer OG



Schlaf-/Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Arbeitszimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppe DG



Wohnzimmer DG

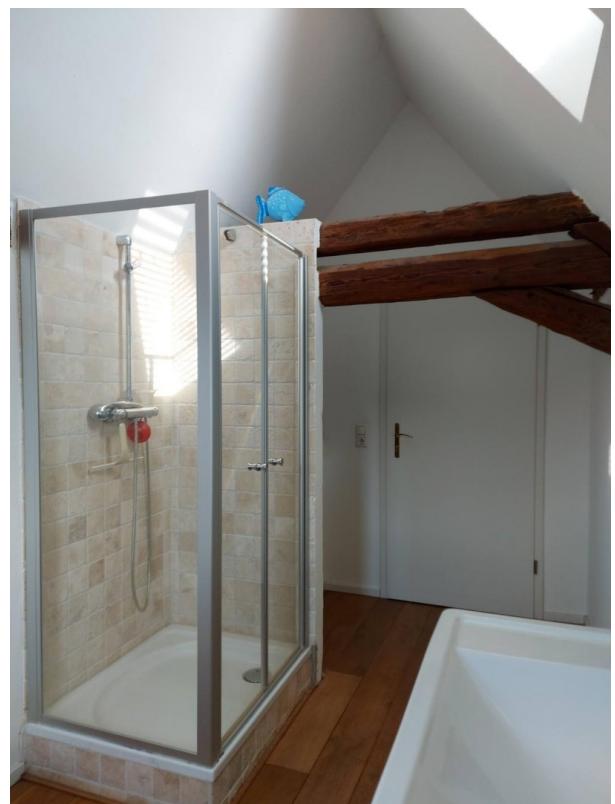
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG

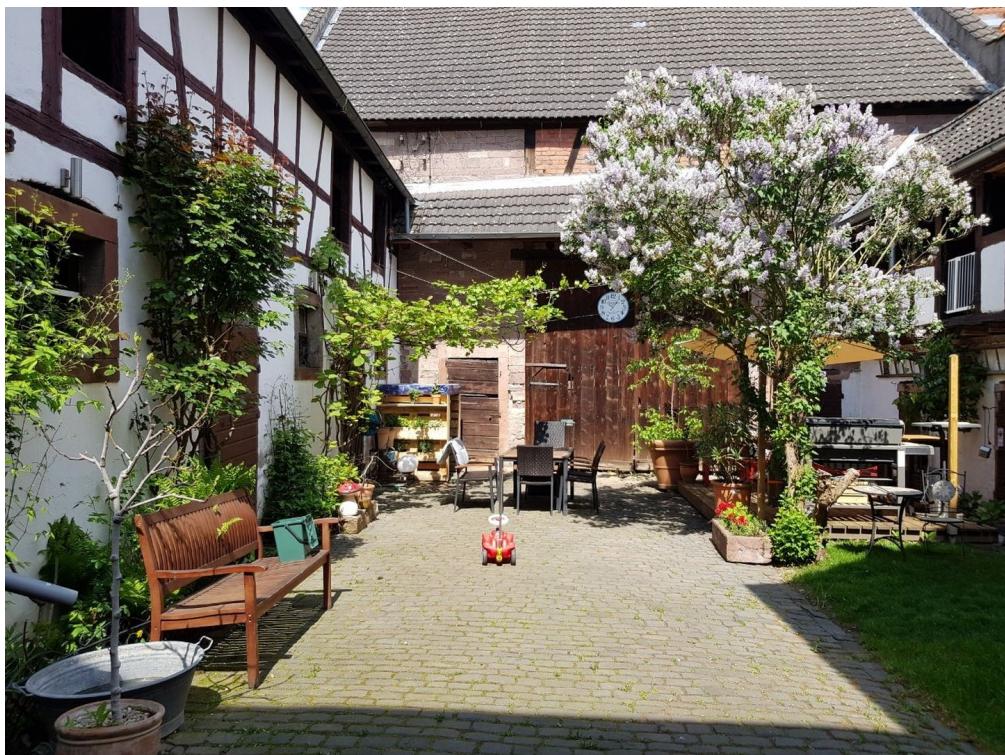


Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Bücherregal OG DG



Innenhof Scheune Remisen

# Exposé - Galerie



Blick von östl zu westl Remise



Grillterrasse mit östl Remise

# Exposé - Galerie



Abendstimmung Innenhof



Innenhof bei Nacht