

Exposé

Bauernhaus in Buchen

Ein Aussiedlerhof mit zahlreichen Möglichkeiten – Ihr Traumgrundstück wartet!, ohne Maklerkosten



Objekt-Nr. OM-432894

Bauernhaus

Verkauf: **1.090.000 €**

Ansprechpartner:
Jochen

Hohlensten 3
74722 Buchen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	39.000,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Aussiedlerhof mit zahlreichen Möglichkeiten – Ihr Traumgrundstück wartet!

Ohne Maklerkosten

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen nicht nur eine atemberaubende Lage, sondern auch jede Menge Potenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt ca. 39.000 m² (davon ca. 27.000 m² rund um das Haus und ca. 12.000 m² Wiese mit Baumbestand) erwartet Sie ein komplett modernisiertes Wohnhaus samt Nebengebäuden, die für vielfältige Nutzungen ideal sind.

Das Wohnhaus:

Das 1964 erbaute Wohnhaus wurde zwischen 2022 und 2024 umfassend saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von 240 m² bietet es höchsten Komfort. Die Isolierung wurde mit 20 cm Steinwolle an den Außenwänden und 24 cm Dämmung am Dach optimiert. Zudem ist das Gebäude mit einer modernen Solaranlage ausgestattet, die Ihnen dank eines 30 kW/P Hybrid-Wechselrichters und Speicher (15 kW) hervorragende Unabhängigkeit garantiert. Eine zusätzliche Flüssiggas-Zentralheizung (6000-Liter Erdtank) sorgt für angenehme Wärme. Als zusätzliche Energiequelle steht eine Holzhackschnitzelheizung (60 kW) zur Verfügung die noch angeschlossen werden müsste.

Das Erdgeschoss mit einer großzügigen 110 m² großen Wohnfläche ist hell und modern gestaltet: ein offenes Wohnzimmer mit moderner Einbauküche, ein WC, sowie ein großes Spa-Bad mit Whirlpool-Badewanne, Infrarotkabine und einer großzügigen Regendusche, sowie ein direkter Zugang zur Terrasse. Ein gemütlicher Holzofen sorgt für zusätzlichen Komfort. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die sonnige und windgeschützte Süd-Ost-Terrasse mit 65 m².

Im Obergeschoss (ca. 70 m²) befindet sich ein weiteres Wohnzimmer, zwei Zimmer (idealerweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar), eine Küche und ein Bad – perfekt für die Nutzung als separate Wohneinheit.

Der große Keller bietet auf 70 m² Platz für Lagerung und Vorräte. Der Naturboden eignet sich hervorragend für die Wein- und Lebensmittellagerung.

Die Nebengebäude:

Zu dem Anwesen gehören eine großzügige Scheune mit 520 m² und eine Maschinenhalle (10 x 20 m). Beide Gebäude wurden kürzlich mit neuen Dächern (Trapezblech mit Oberlichtern) versehen. Die Scheune hat einen stabilen Boden aus hochbelastbarem Beton, und im Obergeschoss befindet sich ein Heulager mit 275 m². Das größte Tor der Scheune misst 4 m in der Breite und 3,6 m in der Höhe – ideal für große Maschinen oder Fahrzeuge. In der Maschinenhalle gibt es ausreichend Platz für Traktoren, Lkw, Bagger oder Wohnmobile.

Auf dem Grundstück befinden sich ein eingetragener Reitplatz (ca. 50x20m) sowie eine eingetragene Reithalle (ca. 30x15m).

Beide Anlagen sind derzeit nicht nutzbar und befinden sich in einem Zustand, der keine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung zulässt.

Das Objekt eignet sich daher insbesondere für Käufer, die einen Neubau nach eigenen Vorstellungen planen.

Eine intakte Mistplatte aus Beton mit einer Größe von 8 x 4,5 m ist ebenfalls vorhanden.

Der vordere Hofbereich wurde 2024 neu gepflastert.

Die Nutzungsmöglichkeiten:

Dieses Anwesen eignet sich nicht nur für Pferdliebhaber und Tierhalter, sondern bietet auch Raum für Selbstversorger, Handwerker oder Gewerbetreibende. Die weitläufige Fläche ermöglicht diverse Nutzungsmöglichkeiten – ob als landwirtschaftlicher Betrieb, Hobbyfarm oder für private Projekte.

Aufgrund beruflicher Veränderungen bieten wir diesen liebevoll renovierten Aussiedlerhof nun zum Verkauf an. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Ihnen sowohl Ruhe als auch zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung bietet, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Weitere Bilder und Informationen können nach Erstkontakt zur Verfügung gestellt werden.

Makler mit Exklusivverträgen bitten wir, von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Dieser Aussiedlerhof liegt mit 5 Nachbarhöfen ca. 6 km von der Kreisstadt entfernt. Diese Lage verbindet eine wunderbare Ruhe mit hoher Lebensqualität. Die nahe Stadt bietet alle Schulen, ein Krankenhaus, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Bis zur Autobahn sind es 20 Min, bis zur S-Bahn nur 3 km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

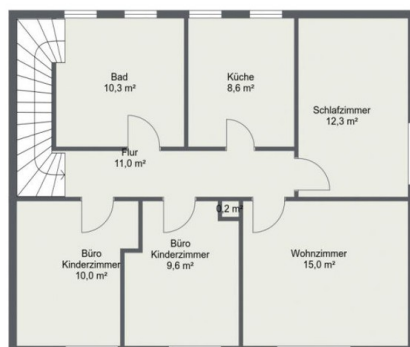


2tes Grundstück

Exposé - Galerie



2tes Grundstück



Exposé - Galerie



Esszimmer/Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Blick in Garten



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

Exposé - Galerie



Dusche EG



Blick auf Terasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur/Wohnzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur und Keller Abgang EG



Flur EG und Treppe ins OG



Flur OG

Exposé - Galerie



Bad OG

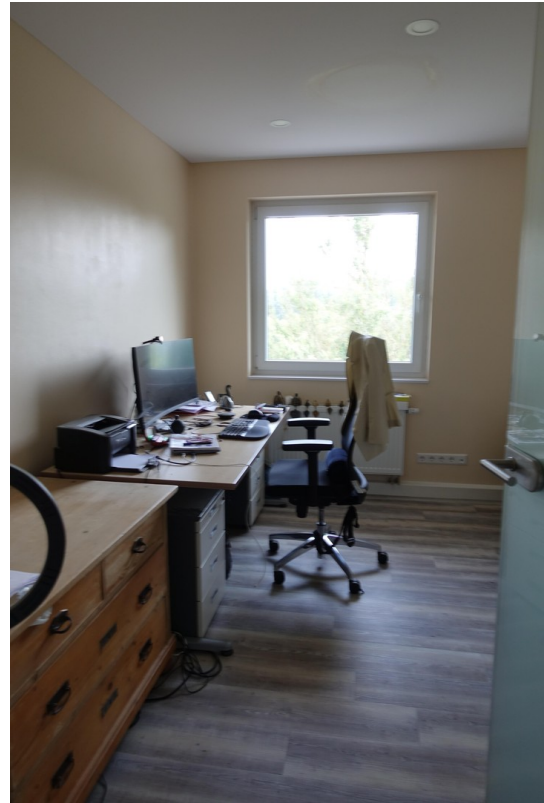


Dusche OG

Exposé - Galerie



Büro OG



Büro OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Blick in Garten vom OG

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

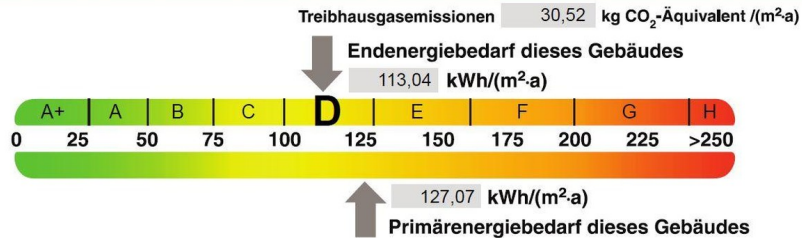
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005256535

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113,04 kWh/(m²·a)

