

Exposé

Einfamilienhaus in Buchen/Odw.

Freistehende Kaffeemühlenhaus Villa mit Naturgarten



Objekt-Nr. OM-457850

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Präs.-Wittmann-Str. 13
74722 Buchen/Odw.
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1936 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 851,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 7,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 176,00 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 75,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Öl | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes freistehendes Wohnhaus mit großem Naturgarten in ruhiger Lage von Buchen

Zum Verkauf steht ein freistehendes Wohnhaus mit viel Charakter und gewachsener Substanz in ruhiger Wohnlage von Buchen (Präs.-Wittemann-Str. 13).

Das ursprünglich 1936 erbaute Haus wurde über die Jahrzehnte erweitert und bietet heute ca. 176 m² Wohnfläche auf einem 851 m² großen Grundstück mit Garten, Terrasse, Balkon und Garage.

Die Immobilie eignet sich besonders für Menschen, die den Charme klassischer Wohnhäuser schätzen und Freude an einem eingewachsenen Naturgarten mit altem Baumbestand haben.

Raumaufteilung

- * insgesamt ca. 7 Zimmer
- * großzügiger Wohnbereich mit originalem Parkettboden
- * überdachte Terrasse, ganzjährig als Freisitz nutzbar
- * Balkon
- * zwei vor ca. 10 Jahren seniorengerecht modernisierte Badezimmer im Erdgeschoss und Obergeschoss
- * im Obergeschoss Sitzbadewanne mit Tür zum bequemen Einstieg, auch als Dusche nutzbar
- * Vollkeller, Dachspitz und Garage vorhanden
- * großzügiger Dachspitz mit interessanten Möglichkeiten für zusätzlichen Wohn-, Arbeits- oder Hobbyraum (vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung)

Besonderheiten

- * ruhige, gewachsene Wohnlage
- * fußläufig sowohl zur Innenstadt als auch direkt ins Grüne mit attraktiven Wald- und Wandergebieten
- * Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Geschäfte und Restaurants bequem erreichbar
- * in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohngebiet Marienhöhe
- * schöner eingewachsener Naturgarten
- * zahlreiche originale Details erhalten

Die großzügige überdachte Terrasse bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und könnte bei Bedarf auch zu einem attraktiven Wintergarten weiterentwickelt werden.

Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen. Dadurch eröffnet sich die seltene Möglichkeit, ein charaktervolles Wohnhaus mit großzügigem Grundstück nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Das Haus wird geräumt übergeben.

Kaufpreis: 580.000 € VB

Privatverkauf ohne Makler.

Ausstattung

Das Haus verfügt über zahlreiche erhaltene Originaldetails und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Dachspitz mit Tageslicht, sichtbarer Holzkonstruktion und beeindruckendem Raumgefühl. Er eignet sich hervorragend als Stauraum und eröffnet darüber hinaus interessante Perspektiven für eine individuelle Nutzung.

Der eingewachsene Naturgarten mit altem Baum- und Blumenbestand schafft eine angenehme private Atmosphäre und macht die Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität.

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage von Buchen im Madonnenländchen zwischen Odenwald und Bauland. Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert und verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen im Alltag.

Die Innenstadt von Buchen mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Apotheken ist fußläufig erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen einschließlich Gymnasium und Schulzentrum befinden sich ebenfalls vor Ort.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ruhiges Wohnen mit Nähe zur Natur schätzen. In wenigen Minuten erreicht man Waldwege, Spazier- und Wanderwege sowie attraktive Naherholungsgebiete. Gleichzeitig profitiert man von der innenstadtnahen Lage mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Das großzügige Grundstück mit eingewachsenem Garten, altem Baum- und Blumenbestand bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eine geschützte Wohnatmosphäre.

Ein großzügiger Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Parksituation ist insbesondere an Wochenenden angenehm entspannt.

Auch größere Arbeitgeber der Region sowie die Gewerbe- und Industriestandorte im Raum Buchen sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 345,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | H |

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



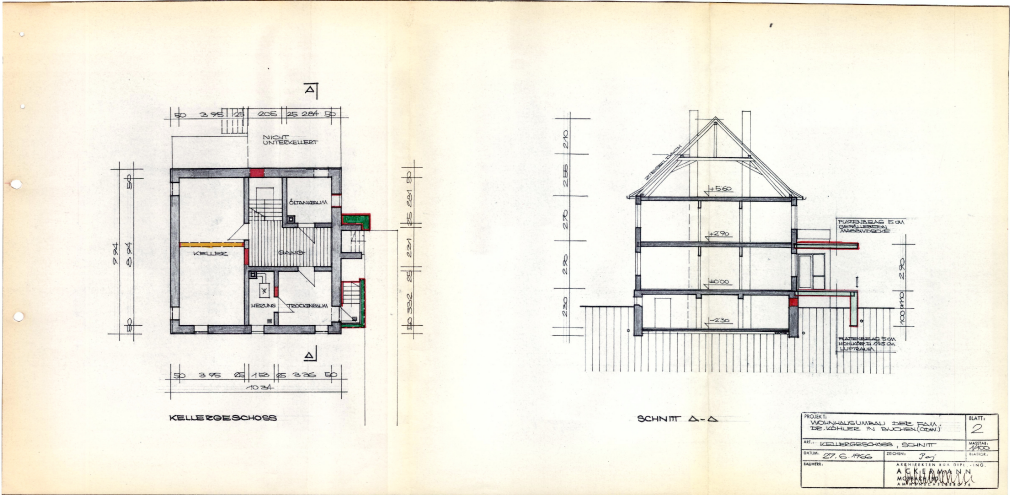
Exposé - Galerie



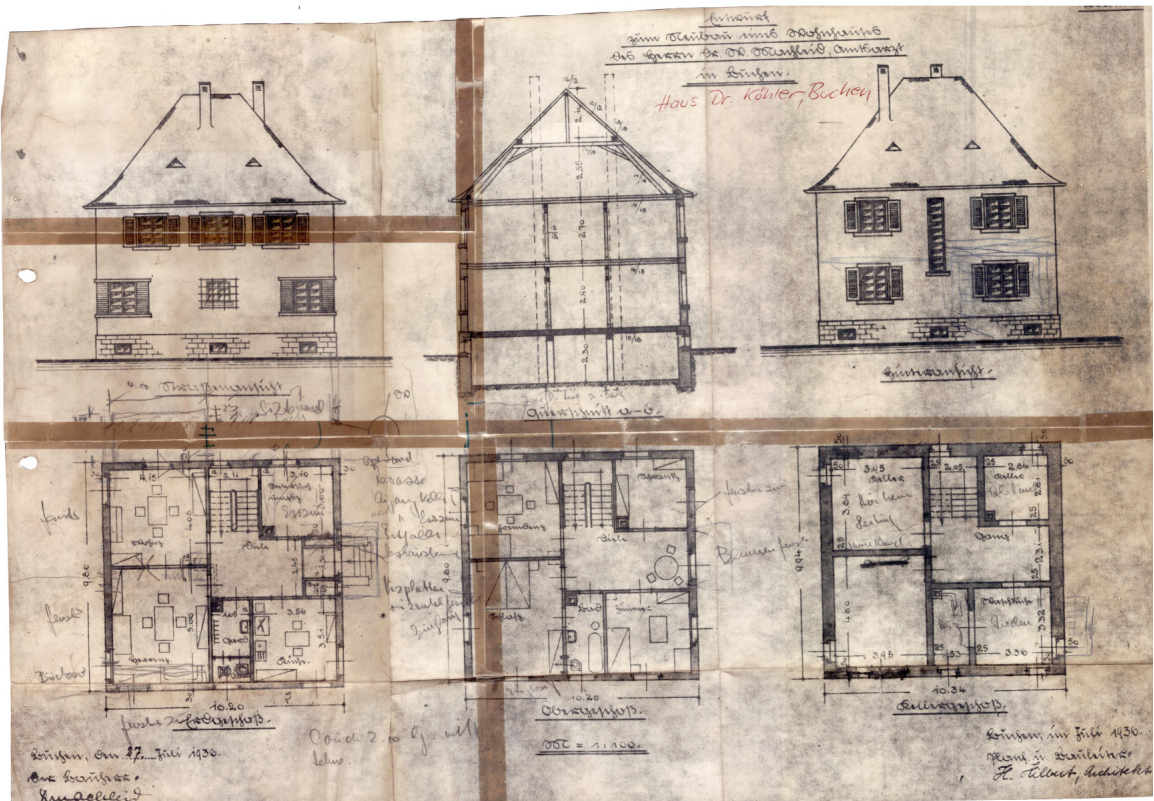
Exposé - Galerie



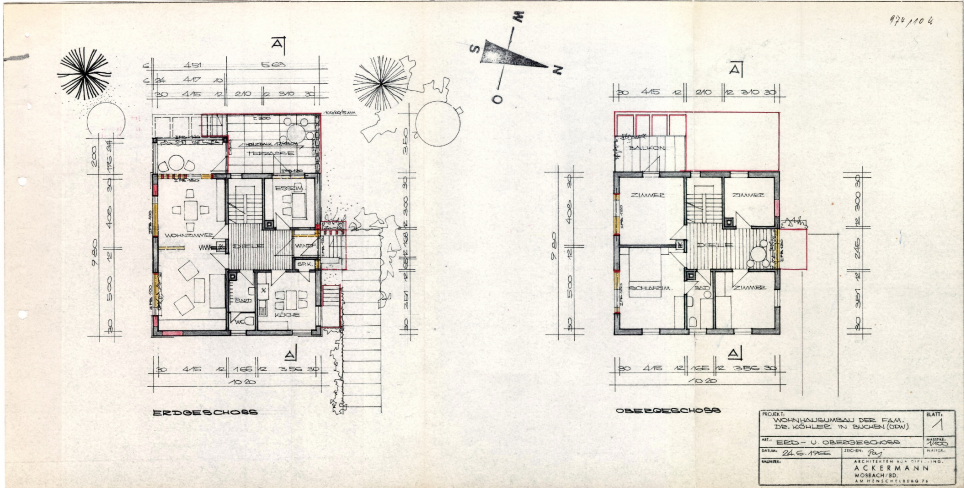
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

