

Exposé

Einfamilienhaus in Buchen/Odw.

Freistehende Kaffeemühlenhaus Villa mit Naturgarten



Objekt-Nr. OM-457850

Einfamilienhaus

Verkauf: **400.000 €**

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

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes freistehendes Wohnhaus mit großem Garten 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 älterer Häuser schätzen und Freude an einem eingewachsenen Naturgarten mit altem Baumbestand haben.

Raumaufteilung:

- insgesamt ca. 7 Zimmer
- großzügiger Wohnbereich mit originalem Parkettboden und Kachelofen
- 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
- Keller, Dachspitz und Garage vorhanden

Besonderheiten:

- ruhige, gewachsene Wohnlage
- fußläufig sowohl zur Innenstadt als auch direkt ins Grüne Richtung Hainstadt
- Arztpraxen, Kindergärten, Geschäfte und Restaurants bequem erreichbar
- angenehme Parksituation insbesondere an Wochenenden aufgrund der benachbarten Ämter
- schöner eingewachsener Garten
- zahlreiche originale Details erhalten

Die großzügige überdachte Terrasse bietet viel Potenzial und könnte bei Bedarf auch zu einem großzügigen Wintergarten umgestaltet werden.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem altersentsprechenden Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Das Haus wird geräumt übergeben. Einzelne Möbelstücke oder Inventar können bei Interesse übernommen werden.

Kaufpreis: 400.000 €

Privatverkauf ohne Makler.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Lagebeschreibung

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

Die Innenstadt von Buchen mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen, Apotheken und Cafés 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. Richtung Hainstadt sowie zur Marienhöhe erreicht man in kurzer Zeit Waldwege und Naherholungsgebiete. Trotz der innenstadtnahen Lage wirkt das Grundstück durch den eingewachsenen Garten mit altem Baum- und Blumenbestand angenehm geschützt und privat.

Ein großzügiger Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der öffentliche Nahverkehr ist in wenigen Minuten erreichbar. Aufgrund der benachbarten Ämter ist die Parksituation insbesondere an Wochenenden angenehm entspannt und ruhig.

Auch größere Arbeitgeber und Industrieunternehmen der Region, darunter OKW und Seitenbacher, sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Buchen
Buchen, den 27. Juli 1936.

Vaugesuch des Kenn
An. W. Machleid, Amtsrat
in Buchen
Erbauung eines Wohnhauses

Schork, Josef

XXII. Polizei.
V. Bauwesen.

~~Machleid, Josef~~

betr.
Bad. Bezirksamt P.
EING. 30. JULI 1936

I. Vaugesuch.

Vor dem Bürgermeisteramt erscheint heute der Obgenannte und erklärt:
Ich beabsichtige, auf meinem Grundstück, Gbg. Nr. 1343
Gemarkung Buchen, Adolf-Lilla-Straße Nr. Neu
den aus den angeschlossenen Plänen¹⁾ und Beschreibungen ersichtlichen Neu-Bau zu er-
stellen und bitte um Erwirkung der baupolizeilichen Genehmigung hierzu. Ich schließe die erforder-
lichen Pläne etc. die nach Vorschrift des § 126 L.B.D. mit Datum und meiner sowie des Plan-
fertigers und verantwortlichen Bauleiters Unterschrift versehen sind, in doppelter Ausfertigung an.

Die verantwortliche Bauleitung habe ich dem
(Beruf) Architekten (Name) H. Hilbert in Buchen
übertragen. (§ 125 Abs. 2. u. 3 L.B.D.)

Letzterer bestätigt die Uebernahme der verantwortlichen Leitung des Baues durch seine Unter-
schrift hierunter.

Der Bauherr: Machleid Der verantwortliche Bauleiter: H. Hilbert

B e s c h l u ß.

1. Einbestellung der (an das Baugrundstück angrenzenden und gegenüberliegenden) Nachbarn
Gemeinde Buchen & H. Wittenauer
auf 28. VII 36
durch den Ortspolizeidiener.

2. Einladung der Mitglieder der Ortsbaukommission zur Beratung über das Vaugesuch auf
28. VII 36

Das Bürgermeisteramt:
H. Hilbert

1) Es ist darauf zu achten, daß die Pläne den §§ 126 bis 129 L.B.D. genau entsprechen, verneinendenfalls muß deren Ergänzung veranlaßt werden. Insbesondere muß im Lageplan das Eigentum des Bauherrn durch farbige Umrahmung klar erkenntlich und müssen die Abstände von den Grenzen bzw. Gebäuden der Nachbarn eingetragen sein.

Formular für Vaugesuche.
(Im Bez. Buchen vorgef.)

PRESSEVEREIN BUCHEN
Nachdruck verboten.

Exposé - Grundrisse

II. Erklärung der Nachbarn: 2)

Buchen

, den 28. Juli 1936

Vor dem Bürgermeisteramt erscheinen nachfolgende Personen, welche als Nachbarn nach Eröffnung des in Frage kommenden Baugesuchs und Einsichtnahme der Pläne folgendes erklären:

a) Wir erheben keine Einsprachen

Die Nachbarn:

Sie die Gemeinde. Müller

b) Ich erhebe Einsprache weil: 3)

Der Nachbar:

~~Erklärung im Falle des § 57 O.B.O. 4)~~

Der Nachbar als grundbuchmäßiger Eigentümer des Grundstücks Egb. B. Nr. erklärt, nachdem ihm § 57 Abs. 1 O.B.O. wörtlich vorgelesen wurde.

Ich bin damit einverstanden, daß der Neubau gegen mein Grundstück Egb. B. Nr. zu ohne Brandmauer errichtet wird. Ich weiß, daß infolgedessen ein etwa später auf meinem Grundstück zu errichtendes Gebäude von dem Neubau entweder 3,60 m entfernt bleiben, oder auf der demselben zugekehrten Seite eine Brandmauer erhalten muß. 3)

U. d. U.

Zur Beglaubigung:

(Bürgermeister)

(Ratschreiber)

2) § 130 Abs. 1 O.B.O. Es sind alle an das Baugrundstück angrenzenden Nachbarn zu hören, nicht bloß die an den Bau selbst angrenzenden.

3) Wird eventuell gestrichen.

4) Diese Erklärung ist nur möglich, wenn auf dem Nachbargrundstück in geringerer Entfernung als 3,60 m von dem Neubau kein Gebäude oder ein Gebäude mit Brandmauerschutz gegen den Neubau steht (§ 57 Abs. 1 Satz 2 O.B.O.)

Exposé - Grundrisse

III. Gutachten der Ortsbaukommission.

1. Beträgt die Entfernung des geplanten Baues weniger als 3,60 m von der äußersten Gebäudewand eines Nachbargebäudes? (Genauere Maße sind anzugeben).	Nein
2. Ist die dem geplanten Bau gegenüberliegende (weniger als 3,60 m entfernte) Gebäudewand des unter 1 angeführten Nachbargebäudes vorschriftsmäßige Brandmauer nach § 50 L.B.O.?	/
3. Beträgt die Entfernung des geplanten Baues weniger als 1,80 m von der Grenze eines unüberbauten Nachbargrundstücks?	Nein
4. Soll Bretter- oder Schindelbekleidung auf hohle (nicht ausgemauerte) Holzfachwerkwände angebracht werden? (§ 65 L.B.O.)	Nein
5. Handelt es sich um veränderte oder unveränderte Ueberbauung eines Brandplatzes (§ 49 L.B.O.)?	/

Die Ortsbaukommission hat vorliegendes Baugesuch eingehend geprüft⁵⁾ und neben den gewissenhaft beantworteten Fragen ~~nichts mehr~~ ~~noch folgendes~~ ⁶⁾ zu erwähnen:

Etwasige Einsprachen oder Anträge müssen durch den Hinweis auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen begründet sein.

Buchen, den 28. Juli 1936

Die Ortsbaukommission:

(Unterschriften) *Heinrich Schramm* *Heinrich Schramm* *Gurly*

IV. Aeußerung des Gemeinderats über Bauflucht und Straßenhöhe.⁷⁾

Wir sind mit der in den Plänen vorgesehenen Bauflucht und Höhenlage⁸⁾ des Baues einverstanden ⁸⁾ weil ~~nicht einverstanden~~

Buchen, den 28. Juli 1936

Der Gemeinderat:

J. P. Schramm *Gurly*
Bürgermeister. Ratschreiber

- 5) § 130 Abs. 2 L.B.O. Die Prüfung hat sich nicht nur auf den Bau selbst, sondern auch auf die Vereinigungsfähigkeit des Bauleiters, die tatsächliche Richtigkeit des Planes, die Trinkwasser- und Abwasser- und Weiterleitung des Regen- und Brauchwassers und die Flucht und Höhenlage zu erstrecken; es ist alles zur Sprache zu bringen, was für die amtliche Entschliessung von Wichtigkeit sein kann.
- 6) §§ 7 und 9 Abs. 1 Ortsstrafengesetz (Ses. u. V.D.Vl. 1908 S. 605). Die Aeußerung des Gemeinderats ist nur nötig wenn ein Neubau gegen die Straße zu liegt und entweder kein Ortsstrafensplan besteht oder von dem bestehenden Ortsstrafensplan abgewichen wird.
- 7) Bauflucht und Höhe müssen aus den Plänen ersichtlich sein (Vergl. Anm. 1).
- 8) Das Nichtzutreffende ist durchzustreichen.

Exposé - Grundrisse

V. Vorlage an das Badische Bezirksamt.

Wir legen obiges Baugesuch nebst Plänen (doppelt) ergebenst vor.

Der Bau liegt ~~inner~~^{außer}-halb^s) Ortssetters an einer ~~Kreis~~^{Land}straße - ~~Kreis~~^{Gemeinde}weg^s)

Die Entfernung vom Wald beträgt mehr - ~~weniger~~^s) als 120 m

Die Entfernung von der Eisenbahn beträgt mehr - ~~weniger~~^s) als 7,5 m
von der Kante des Bahnkörpers oder von der Grenze des Bahnhofs

Die Entfernung vom Friedhof beträgt mehr - ~~weniger~~^s) als 100 m

Im Baualtenbuch befinden sich bezüglich des Baugrundstücks und der Nachbargrundstücke
keine ^s) ~~folgende~~ Eintragungen

Bez.-Amtl. Anordnungen vom:

19..... Nr. (Betreff)

Buchen, den *28. Juli* 193*6*.

Das Bürgermeisteramt:

W. J. J. J.

Buchen, den 30.7.36. 193.....

B e s c h l u ß.

I. Uebersendung einer Planfertigung an:

a) Herrn Straßenbaumeister Wörner in Buchen
mit dem Ersuchen um Aeußerung und Absteckung der Bauflucht (nach Form)

II. - Nv. - an Herrn Bezirksbaumeister
zur Begutachtung

III. (Bel. u.) Wiedervorlage 1 Woche.

Bad. Bezirksamt:

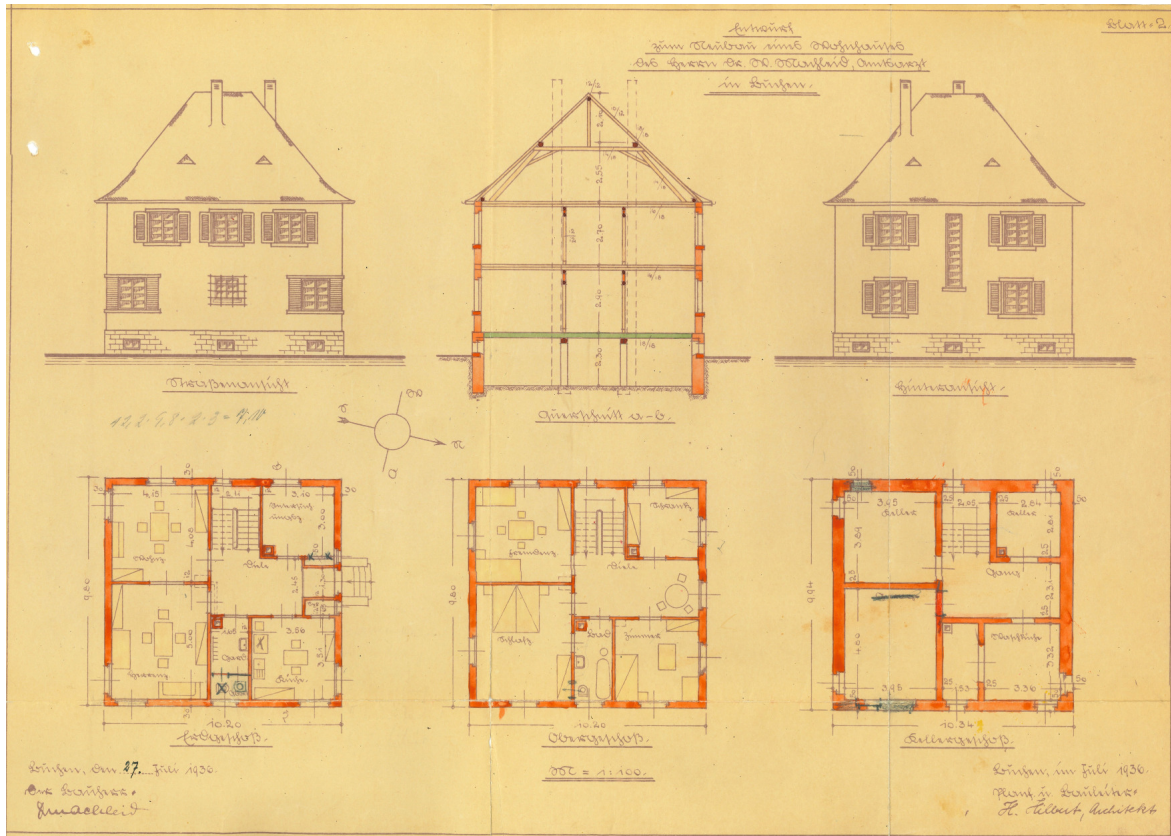
^s) Das Nichtzutreffende ist durchzustrichen.

Ausfertigung..

Eingang 31 JUL 1936

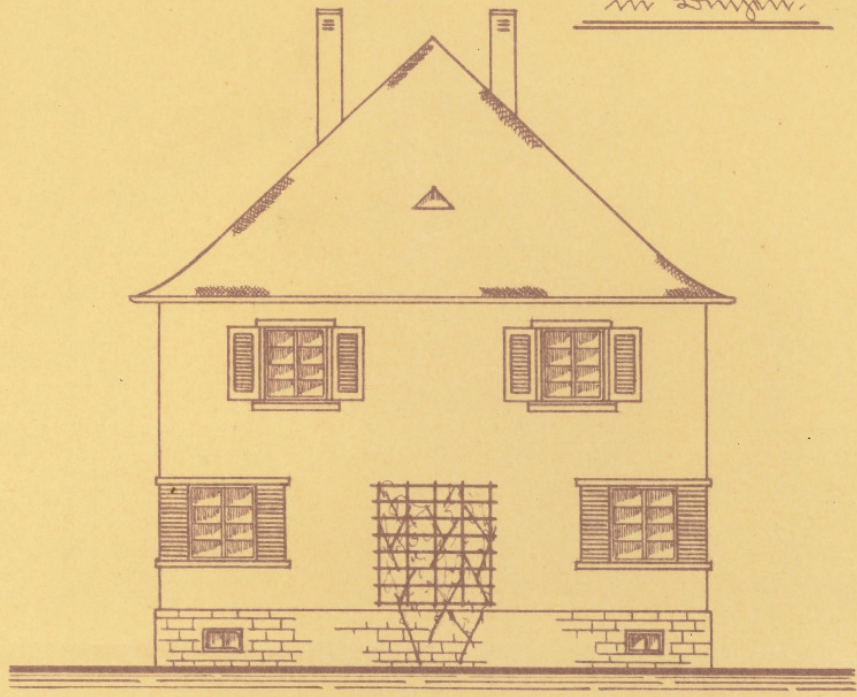
Erlad. am 31.7.36 durch *Pi*

Exposé - Grundrisse

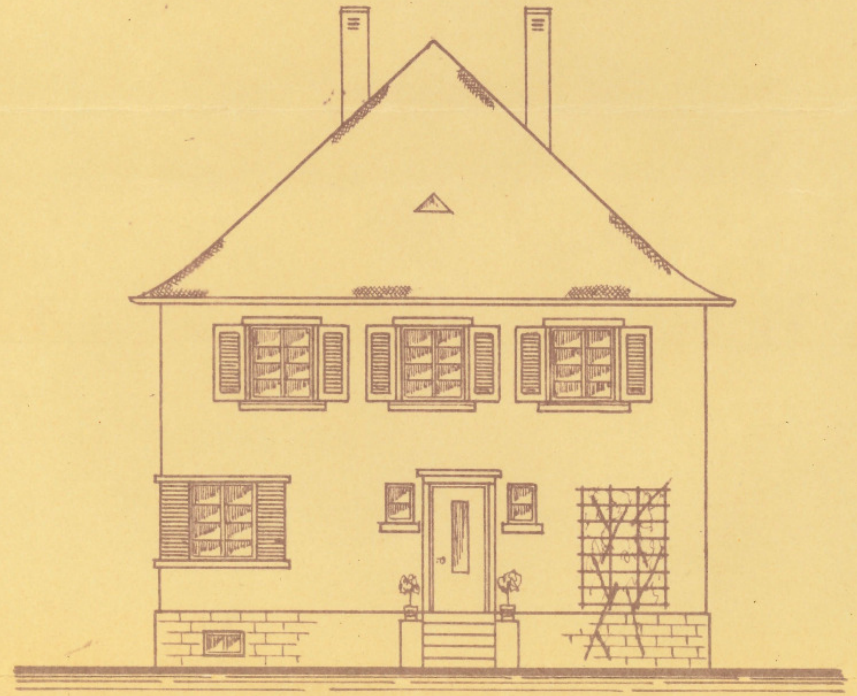


Exposé - Grundrisse

Entwurf
zum Umbau eines Reifenspiels
des Herrn Dr. Dr. Wolflin, Amtsdirektor
in Linsgau.



Vord. Guckmanpfist.



Vord. Giebelansicht.

1:100.

Linsgau, am 27. Juli 1930.
Der Bauherr =
Wolflin.

Linsgau, im Juli 30.
Planf. v. Bauherrn =
J. Hilbert, Architekt

Exposé - Grundrisse

