

Exposé

Einfamilienhaus in Buttlar

Familienhaus im Grünen - Hünfeld/Fulda in Pendeldistanz - bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-459534

Einfamilienhaus

Verkauf: **159.000 €**

Ansprechpartner:
Meyer

36419 Buttlar
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1928	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	287,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	138,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	120,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Haus, das Platz zum Leben und zum Wachsen bietet, mitten im Biosphärenreservat Rhön: viel Natur vor der Tür, ruhige Lage und trotzdem alles Wichtige für den Alltag in der Nähe. Im Ortskern von Bermbach steht dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1928, ein gewachsenes Familienhaus mit Erker, Buntglasfenstern und einer klassischen Holzterrasse.

Das Haupthaus bietet rund 138 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen mit insgesamt 6 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, und 2 Bädern. Genug Raum, damit jedes Kind sein eigenes Zimmer bekommt und trotzdem Platz für Arbeitszimmer oder Gästezimmer bleibt. Da sich beide Etagen weitgehend eigenständig nutzen lassen, wächst das Haus mit: erst die ganze Familie unter einem Dach, später vielleicht eine getrennte Einheit für die Großeltern oder die erwachsenen Kinder.

Im Erdgeschoss liegen drei Zimmer, darunter ein ehemaliger Küchenraum mit vorhandenen Anschlüssen, dazu zwei Abstellräume und ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Das Obergeschoss bietet einen großzügigen Wohnbereich mit drei weiteren Zimmern, einer Küche und einem zweiten Vollbad. Im Keller gibt es einen beheizten Waschkeller, einen beheizten Hobbyraum und einen Speisekeller, darüber einen nutzbaren Dachboden, der bei Bedarf noch Reserve bietet.

In vielen wesentlichen Bereichen ist das Haus bereits modernisiert: Elektrik, Wasser und Heizung wurden erneuert, die Bäder saniert, und die großzügige Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen kommt modernen Ansprüchen entgegen. Je nach Raum genügen überschaubare Schönheitsarbeiten wie Tapezieren und Streichen, um den eigenen Stil einzubringen. Dielenböden aus Holz, doppelt verglaste Holzfenster und stilvoll geflieste Bäder treffen dabei auf eine solide Basis: massive, zweischalige Bauweise und eine Solarthermieanlage, die Heizung und Warmwasser unterstützt.

Auch beim Internet ist das Haus gut aufgestellt: Ein Glasfaseranschluss liegt direkt vor dem Haus, schnelles und stabiles Internet fürs Homeoffice und mehrere Geräte gleichzeitig ist damit kein Problem.

Viel Spielraum bietet außerdem das Nebengebäude. Auf zwei Ebenen entsteht hier zusätzliche Fläche, ob als Hobbyraum, Werkstatt, Platz für Gäste oder als Reserve für später. Ein Duschbad und weitere Räume sind bereits vorhanden, dazu dreifach verglaste Schallschutzfenster.

Dazu kommen eine Doppelgarage und ein eigener Garten mit Brunnen, ein geschützter Ort zum Spielen, Gärtnern und Draußensein.

Ein Zuhause mit Charakter, in dem eine Familie ankommen und über Jahre Platz finden kann.

Ausstattung

HEIZUNG UND ENERGIE

Zentralheizung auf Ölbasis mit Niedertemperaturkessel, ausgelegt für die gesamte ausbaufähige Fläche. Unterstützt wird sie durch eine Solarthermieanlage für Warmwasser und Heizung, die den Verbrauch deutlich senkt: Im Zweipersonenhaushalt lag der Ölverbrauch zuletzt bei rund 2.000 Litern pro Jahr. Ein Kaminanschluss ist möglich.

FENSTER UND BÖDEN

Holzfenster mit Doppelverglasung im Haupthaus, dreifach verglaste Schallschutzfenster im Nebnhaus. Bodenbeläge aus Holzdielen, Laminat und Fliesen.

BÄDER

Zwei Vollbäder und ein Duschbad, alle gefliest und in gepflegtem Zustand.

ELEKTRIK

Sehr solide und großzügig ausgeführte Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen (der Vorbesitzer war Elektriker).

INTERNET

Glasfaseranschluss direkt vor dem Haus, schnelles und stabiles Internet fürs Homeoffice und mehrere Geräte gleichzeitig.

STELLPLÄTZE UND AUSSEN

Doppelgarage, eigener Garten mit Brunnen, trockener Keller und nutzbarer Dachboden.

SONSTIGES

Massive, zweischalige Bauweise. Klassische Holzterasse. Charaktervolle Details wie Erker und Buntglasfenster.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Bermbach ist ein Ortsteil von Buttlar und liegt im thüringischen Teil der Rhön, mitten im Biosphärenreservat. Eine Region, die für ihre Natur bekannt ist: Wälder, Wiesen und ein dichtes Netz an Wander- und Radwegen beginnen praktisch vor der Haustür. Für Familien bedeutet das viel Platz im Freien, saubere Luft und ein ruhiges, sicheres Umfeld zum Aufwachsen.

Für Familien besonders wertvoll: Kindergarten und Grundschule befinden sich in Buttlar. Der Kindergarten St. Elisabeth betreut Kinder ab einem Jahr bis zum Schuleintritt mit Betreuungszeiten bis 16 Uhr, die einzügige Grundschule verfügt über einen integrierten Hort und eine eigene Sporthalle. Kurze Wege also, ohne langes Pendeln für die Kleinen.

Die Versorgung ist für eine so ländliche Lage erstaunlich gut: Im Ort selbst gibt es einen Fleischer, und rollende Supermärkte kommen regelmäßig direkt vor die Haustür. Das Hauptzentrum Geisa liegt nur etwa 5 bis 7 Minuten mit dem Auto entfernt und deckt mit mehreren Supermärkten, Discounter, Drogerie und Bäcker den gesamten Wocheneinkauf ab. Dazu kommen dort Ärzte, Apotheke und weiterführende Schulen.

Auch die Anbindung stimmt: Hünfeld mit Bahnhof (Regionalverkehr nach Fulda) ist in rund 20 Minuten erreichbar, die weiteren Zentren Vacha und Dermbach in etwa 12 bis 15 Minuten. Bis Fulda mit ICE-Anschluss und vollem Stadtangebot sind es rund 35 Minuten mit dem Auto. Damit eignet sich der Standort auch gut für Pendler in den Raum Hünfeld und Fulda.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	355,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



1 - Eckansicht

Exposé - Galerie



2 - Nordseite



3 - Garagen und Nebenhaus

Exposé - Galerie



5 - Garten



6 - Innenhof



7 - Flur unten

Exposé - Galerie



8 - Bad unten



9 - Bad unten



10 - Zimmer unten

Exposé - Galerie



11 - Treppenhaus



12 - Zimmer oben

Exposé - Galerie

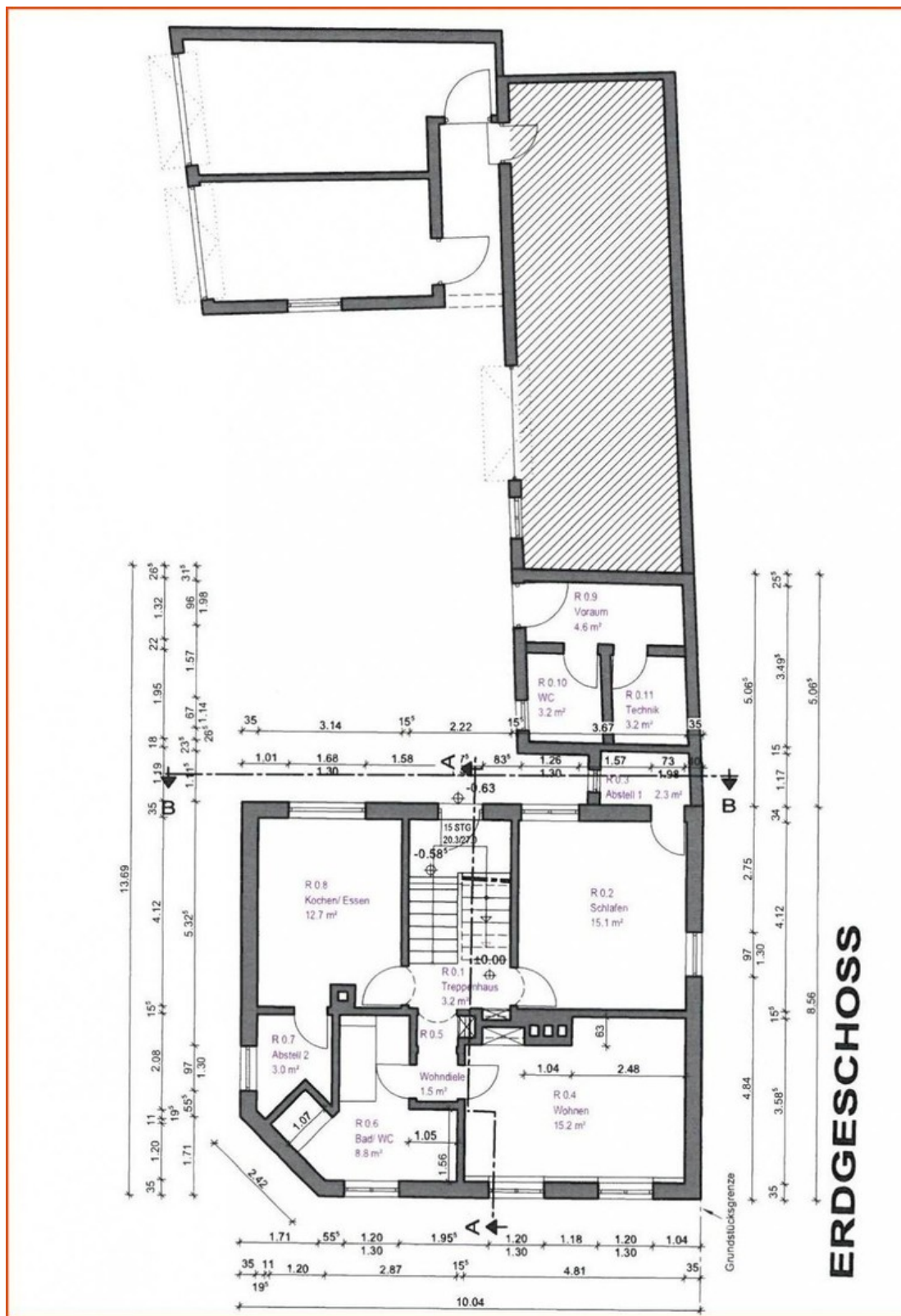


13 - Küche



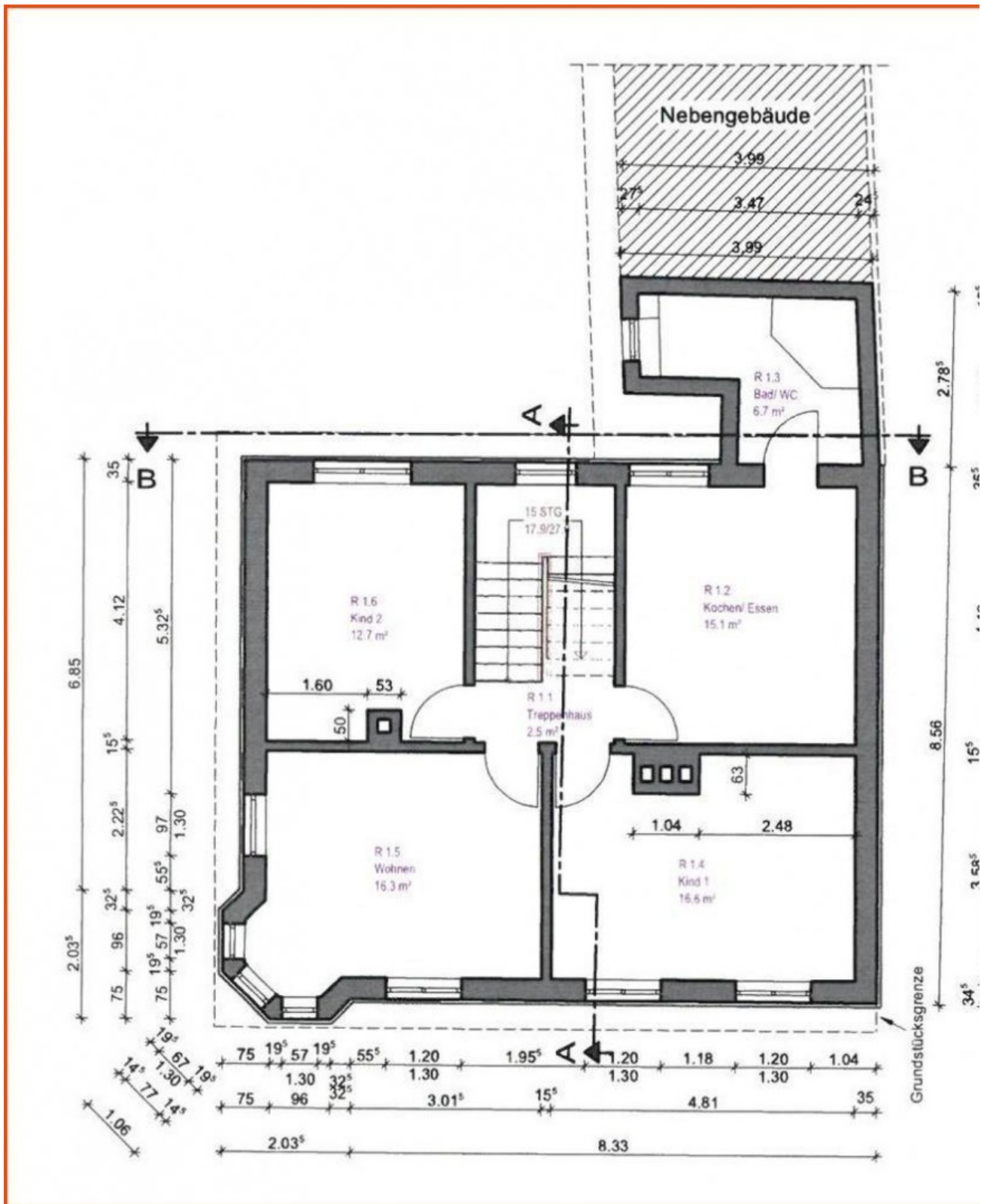
14 - Bad oben

Exposé - Grundrisse



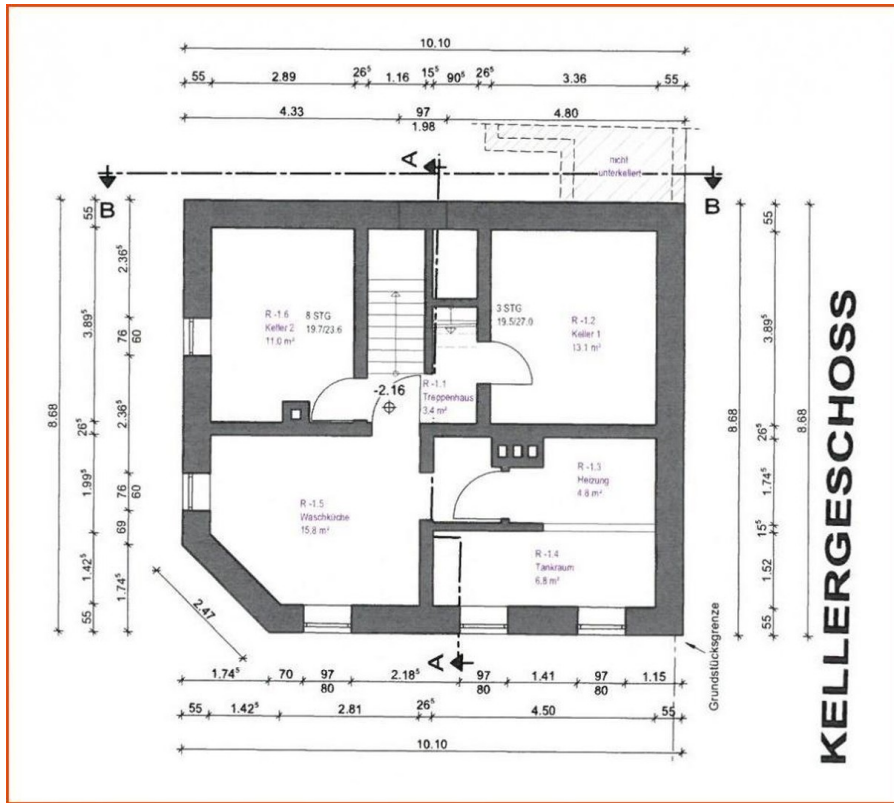
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

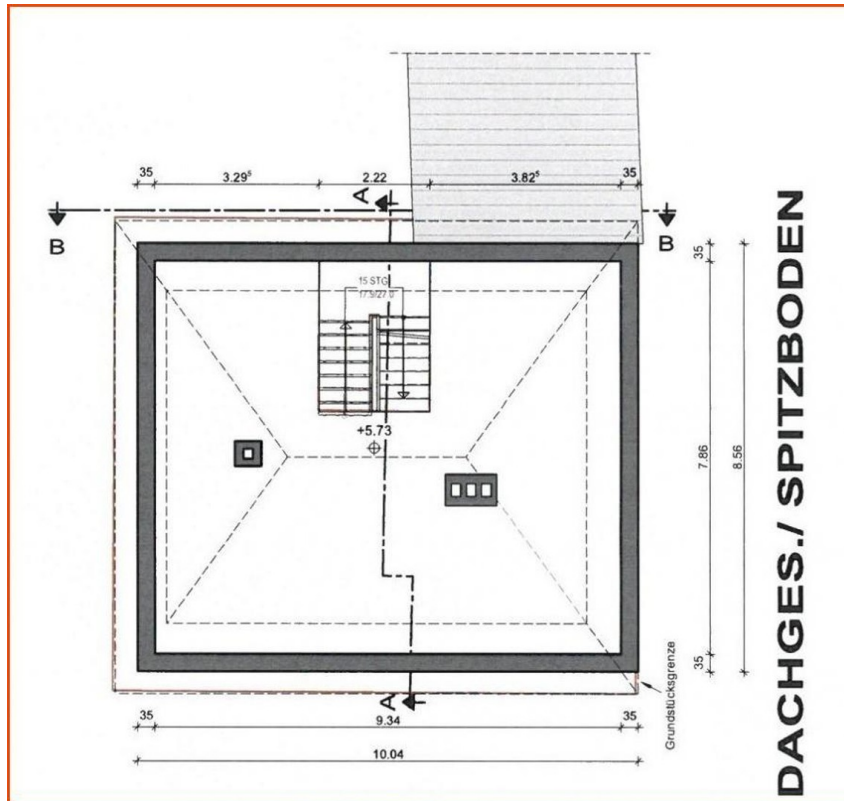


Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

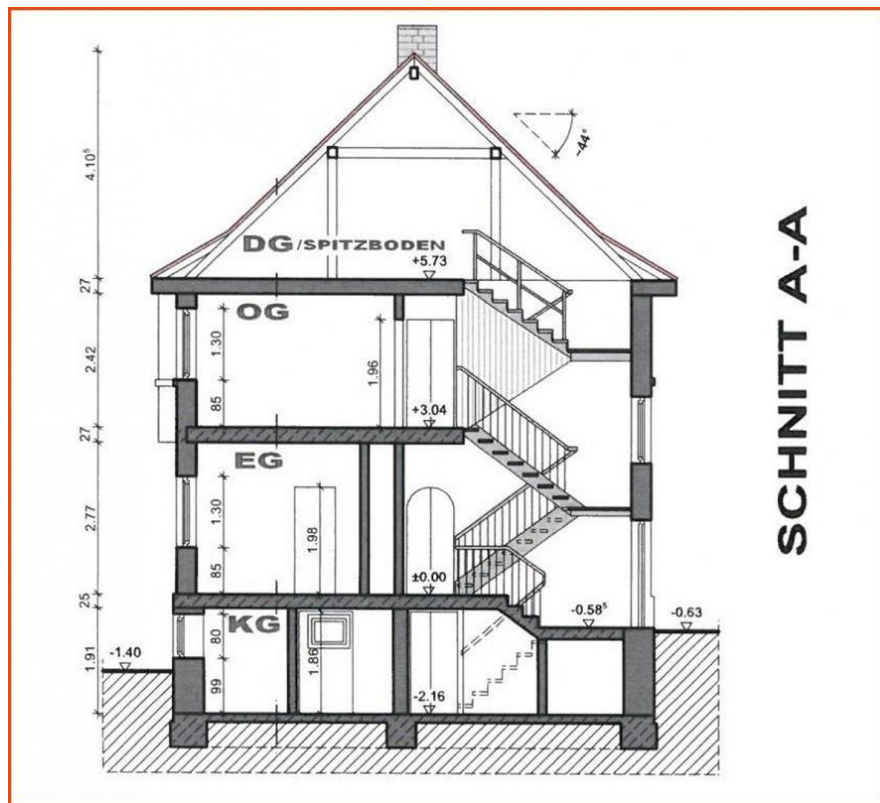


Kellergeschoß



Dachgeschoß

Exposé - Grundrisse



Seitenschnitt A