

Exposé

Villa in Brechen

Versteckte Gartenidylle – großzügige Villa mit Schwimnteich



Objekt-Nr. OM-463825

Villa

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Ute Salewski-Mohr

65611 Brechen
Hessen
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	821,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	357,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige Villa mit traumhaftem Garten und Schwimmteich

Diese außergewöhnliche Villa in leichter Hanglage verbindet den Charakter eines gewachsenen Altbaus mit großzügigen Raumverhältnissen und einem liebevoll gestalteten Außenbereich. Das im Jahr 1939 errichtete Haus wurde 1990 kernsaniert und seither kontinuierlich weiterentwickelt. Auf vier Ebenen stehen ca. 357 m² Wohnfläche zur Verfügung. Das 821 m² große Grundstück präsentiert sich als geschützte Gartenidylle mit Schwimmteich, Terrassenflächen und hoher Privatsphäre.

Das Haus überzeugt durch seine besondere Ausstrahlung und eine gelungene Verbindung aus historischen Elementen und großzügiger Architektur. Hohe Decken von ca. drei Metern, originale Echtholz Türen sowie eine eindrucksvolle Holzterrasse prägen den ersten Eindruck. Die Immobilie wurde über viele Jahre von Nichtrauchern bewohnt und befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die letzten Wandarbeiten erfolgten im Jahr 2017.

Ein zentrales Highlight ist der Außenbereich. Die leicht geneigte Hanglage, der Schwimmteich sowie die harmonisch angelegten Terrassen aus Bankirai-Holz und Naturstein schaffen eine ruhige, parkähnliche Atmosphäre. Der Garten ist bewusst gestaltet und bietet vielfältige Rückzugs- und Aufenthaltsbereiche mit schönen Blickachsen.

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. Im Souterrain befinden sich zwei ausgebauter Bereiche mit direktem Gartenzugang. Ein Raum verfügt über fast deckenhohe Fenster sowie eine Terrassentür und eignet sich ideal als Wohn-, Arbeits- oder Gästebereich. Ein weiterer ausgebauter Raum mit eigener Terrassentür wird derzeit als Nutz- bzw. Gewerbefläche verwendet und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die großzügige Raumstruktur eignet sich die Immobilie sowohl für reines Wohnen als auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder eine teilweise gewerbliche Nutzung.

Ausstattung

Die Ausstattung der Villa verbindet historische Substanz mit solider Modernisierung und einer Vielzahl hochwertiger Details.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Eichenparkettboden, während in den beiden oberen Geschossen originale Weichholzdielen den Charakter des Hauses prägen. Echtholztüren und die große Holzterrasse unterstreichen den authentischen Altbaucharakter zusätzlich.

Im Zuge einer umfassenden Renovierung im Jahr 1999 wurden zwei Kamine integriert: ein Marmorkamin im Wohnbereich sowie ein verputzter Kamineinsatz in einem der Schlafzimmer. Beide Kamine verfügen über offene Feuerstellen mit schützenden Glasscheiben und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Einbauküche in Schleiflack-Ausführung ist funktional gestaltet und wird durch einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie eine separate Speisekammer ergänzt. Der Hauswirtschaftsraum ist gefliest und praktisch an die Küche angebunden.

Zwischen 2000 und 2005 erfolgten wesentliche Erweiterungen und Modernisierungen. In diesem Zeitraum wurden der beheizte Wintergarten mit polygonalem Marmorboden, die Tiefgarage mit zwei Stellplätzen sowie zusätzliche ausgebauter Bereiche im Souterrain realisiert. Gleichzeitig wurde die gesamte Außenanlage neu gestaltet und um einen Schwimmteich sowie großzügige Terrassenflächen ergänzt.

Der Wintergarten ist beheizt, ganzjährig nutzbar und an die Gaszentralheizung angeschlossen. Der Boden besteht aus polygonalem Marmor und unterstreicht den hochwertigen Charakter dieses Bereichs. Die Terrassenflächen kombinieren Bankirai-Holz und Naturstein und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer sowie zwei separate Gäste-WCs. Das Hauptbad ist hochwertig ausgestattet mit Marmor, venezianischem Stuck und einer elektrischen Fußbodenheizung. Das zweite Badezimmer ist klassisch gefliest.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung beheizt und verfügt über doppelt verglaste Fenster. Im Dachgeschoss sorgen drei große Gauben mit jeweils ca. 3,80 m Breite für zusätzlichen Lichteinfall und ein großzügiges Raumgefühl.

Insgesamt bietet das Haus eine gewachsene, gepflegte Substanz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem besonderen Außenbereich, der den Wohnwert deutlich hervorhebt.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Oberbrechen einer gewachsenen Gemeinde im Goldenen Grund am Rand des Taunus. Die Lage innerhalb einer ruhigen Sackgasse sorgt für ein besonders verkehrsaarmes und geschütztes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Oberbrechen verfügt über eine gute Grundversorgung im Alltag. Im Ort selbst befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, ein Discounter, eine Autowerkstatt, ein Bäcker, ein Blumenladen verschiedene Gewerbe sowie verschiedene Restaurants. Zudem gibt es in Oberbrechen einen Bahnhof mit direkter Anbindung an die Regionalbahn, was eine sehr gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglicht. Die Umgebung ist geprägt von einem gewachsenen, dörflichen Charakter mit kurzen Wegen und einem angenehmen nachbarschaftlichen Umfeld.

Im benachbarten Ortsteil Niederbrechen sowie im weiteren Gemeindeverbund steht eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur zur Verfügung. Dort finden sich unter anderem weitere Bäckereien, Metzgereien, mehrere Zahnarztpraxen, Hausarztpraxen, ein Rathaus, Kindergärten sowie eine Grundschule und ein Hauptschulzweig. Auch ein weiterer Bahnhof sowie verschiedene Supermärkte, Tankstellen und kleinere Einzelhandelsgeschäfte sind dort vorhanden und schnell erreichbar.

Darüber hinaus bietet die nähere Umgebung zusätzliche Freizeit- und Versorgungsmöglichkeiten. In den angrenzenden Orten befinden sich weitere Supermärkte, Gastronomie sowie ergänzende Angebote des täglichen Bedarfs. In einem Nachbardorf steht zudem ein Freibad zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Städte Bad Camberg und Limburg an der Lahn sind jeweils in etwa 10 Kilometern erreichbar. Zum ICE-Bahnhof Limburg Süd mit direkter Fernverkehrsanbindung sind es rund 9 Kilometer. Damit besteht eine sehr gute Anbindung an die Rhein-Main-Region sowie in Richtung Frankfurt und Köln.

Der gesamte Ort liegt am Rand des Taunus und ist von einer naturnahen Landschaft geprägt. Wiesen, Felder und Waldgebiete beginnen in unmittelbarer Umgebung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung. Direkt vom Haus aus eröffnet sich ein freier Blick ins Grüne, der die besondere Wohnqualität der Immobilie zusätzlich unterstreicht.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur in den umliegenden Ortsteilen und sehr guter Verkehrsanbindung macht den Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden bleiben möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht vom Teich aus

Exposé - Galerie



Hausansicht



Treppe zum Haus

Exposé - Galerie



Sommerliche Terrasse



Sommerliche Terrasse

Exposé - Galerie



hintere überdachte Terrasse



Doppelgarage mit Haus

Exposé - Galerie



Treppenhaus von oben



Flur



Flur Treppe

Exposé - Galerie



Küche mit Esszimmer



Küche mit Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Esszimmer



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin im Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Schiebetüre



Schlafzimmer mit Kamin



Schlafzimmer mit Kamin

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 1

Exposé - Galerie



Separate Gästetoilette



Wintergarten

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Wintergarten



Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Bad im Dachgeschoß



Flur im Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Zimmer 1 Dachgeschoß



Zimmer 2 Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Zimmer 3 Dachgeschoß



Treppe Keller u. Souterrain

Exposé - Galerie



Büro Souterrain

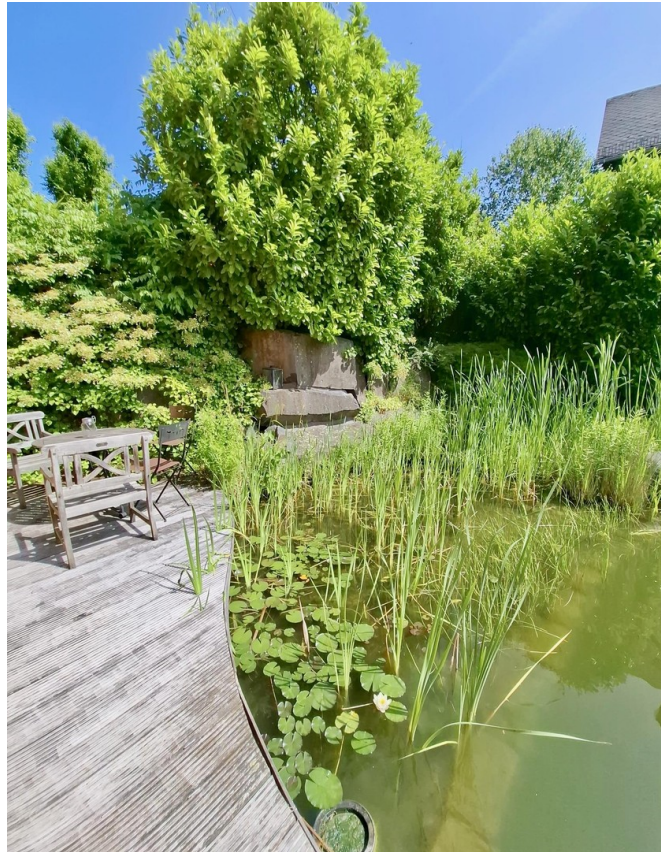


Zimmer Souterrain



Sitzplatz am Teich

Exposé - Galerie



Sitzplatz am Teich



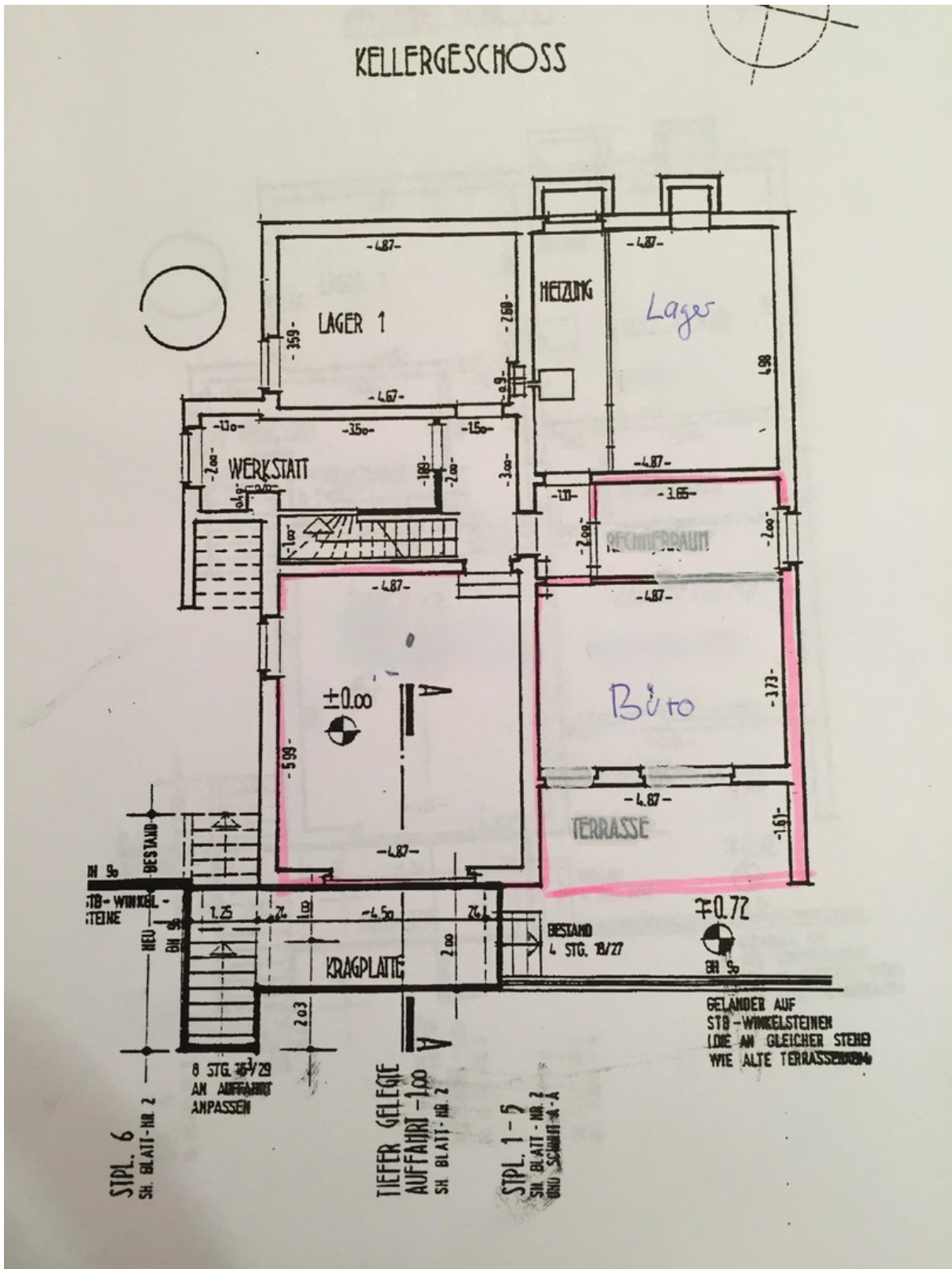
Schwimmteich

Exposé - Galerie



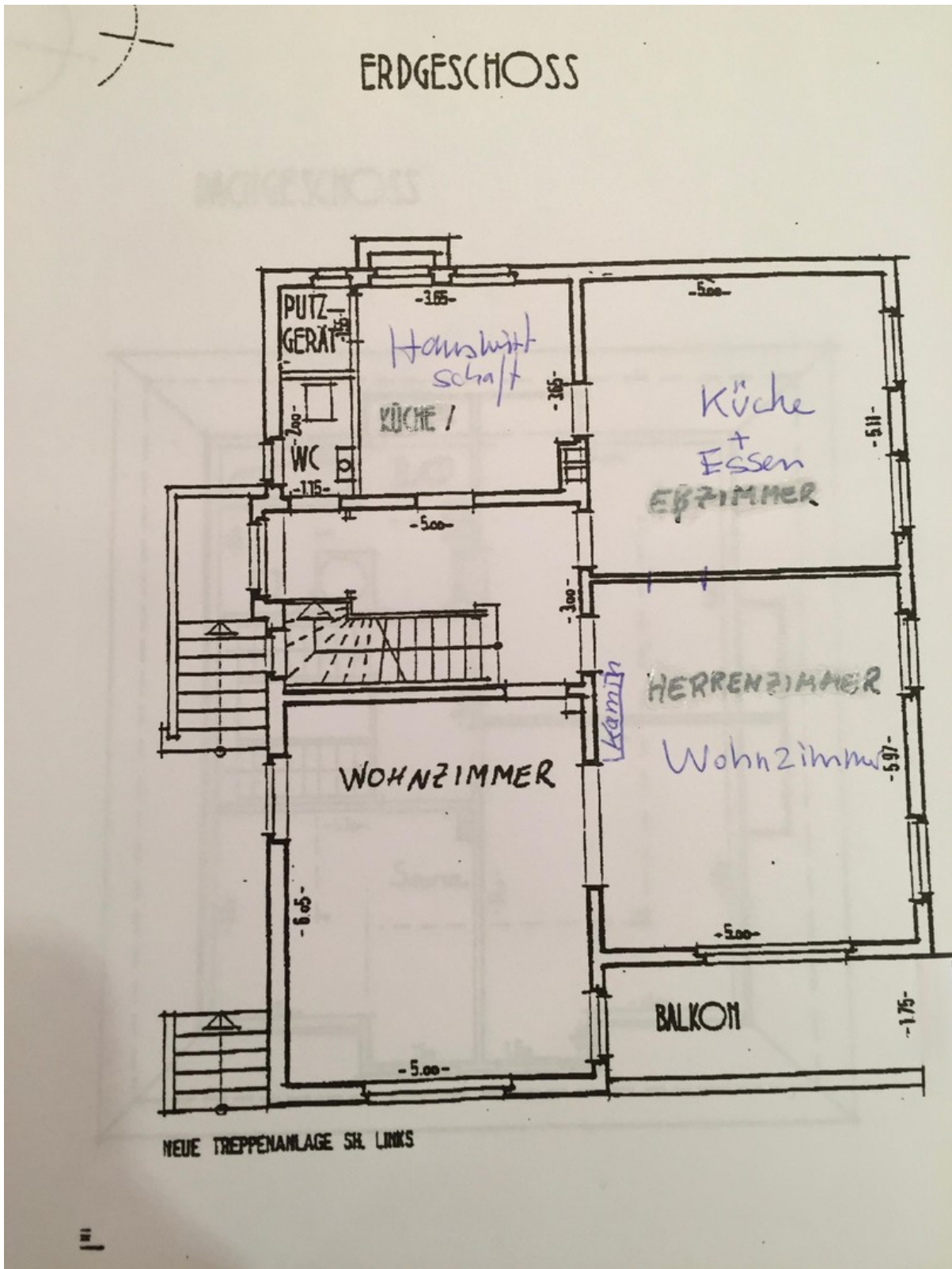
Schwimmteich am Haus

Exposé - Grundrisse



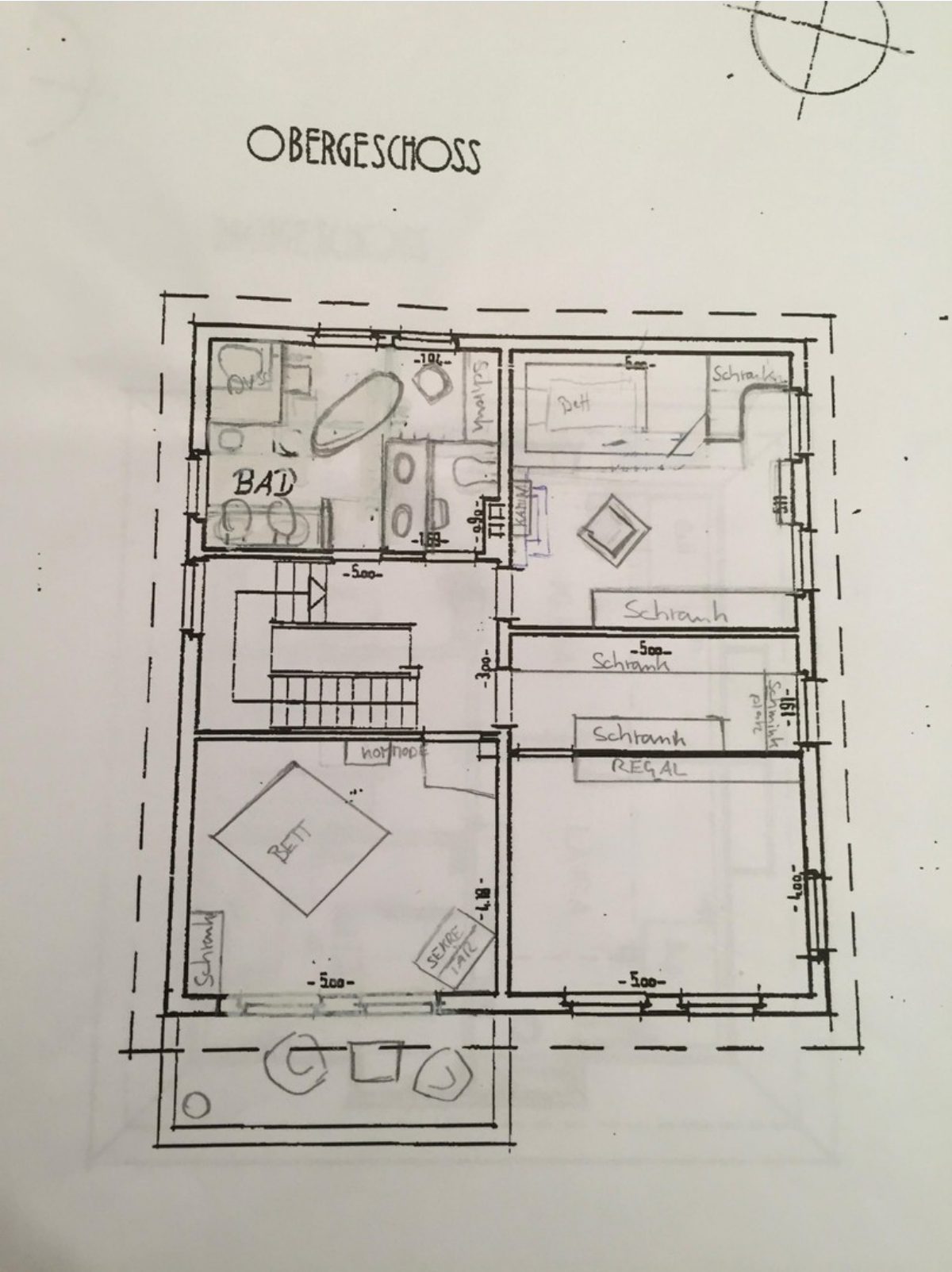
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



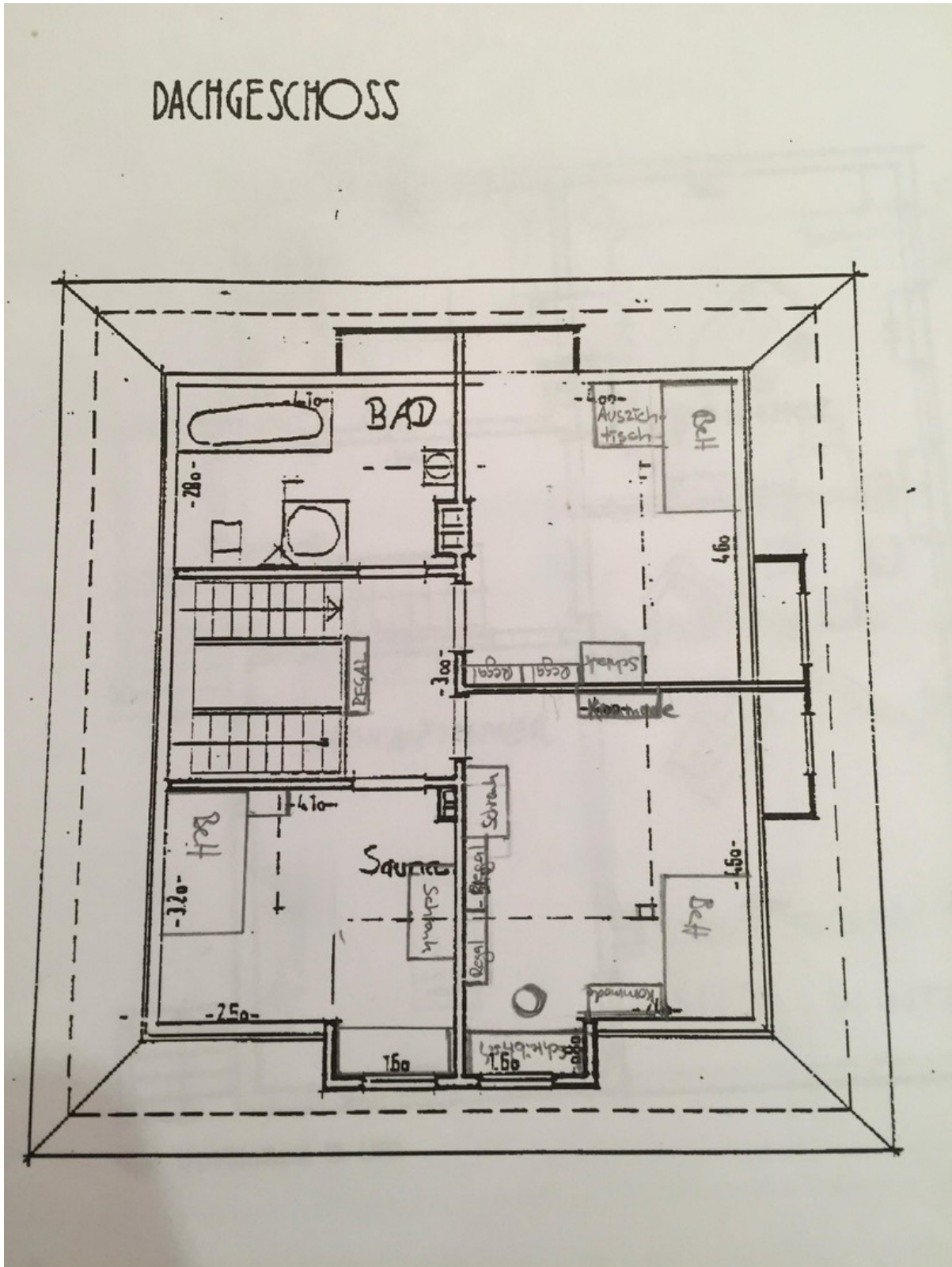
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Stock

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoß