

# Exposé

## Bauernhaus in Babenhausen Langstadt

### Stark sanierungsbedürftige Hofreite in ruhiger Lage von Babenhausen-Langstadt zu verkaufen



Objekt-Nr. **OM-312331**

**Bauernhaus**

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
im Auftrag Oliver Weber-Lapp

64832 Babenhausen Langstadt  
Hessen  
Deutschland

Grundstücksfläche	834,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	9,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten wird hier direkt vom Eigentümer (provisionsfrei) eine wundervolle Hofreite, die auf einen neuen Besitzer und die dringend erforderliche Revitalisierung wartet.

Ein Abriss und Neubau an dieser Stelle ist ausgeschlossen.

Das Gebäude wurde Mitte des 17. Jahrhunderts errichtet. Vor rund 35 Jahren wurde die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben.

Es besteht Ensembleschutz, dies betrifft hauptsächlich die Hofseite zur Straße hin (Umbauten im Inneren der Hofanlage unterliegen weniger strengen Regeln).

Zimmerangabe ("9 Zimmer") bezieht sich auf das Haupthaus:

UG:

1. Küche / Wohn- und Essbereich
2. Badezimmer mit Wanne
3. Weiteres Zimmer

OG:

4. Wohnraum
5. Kleiner "Küchenraum"
6. Kaminzimmer
7. Weiteres Zimmer
8. Weiteres Zimmer

Dachgeschoss:

9. Ausbaumöglichkeit beim Dachboden

Keller:

Ebenfalls dort gibt es einen Keller mit Zugang über den Innenhof, dieser könnte z.B. als privater Weinkeller gestaltet werden.

Angrenzend an das Haupthaus befindet sich ein ehemaliger Stall, der umgenutzt werden könnte.

Das kleine Nebengebäude kann als Lager oder Raum für Hobbys gestaltet werden.

Der ehemalige Getreidespeicher bietet noch einmal Potential für zusätzlichen Wohnraum.

Dahinter befindet sich, geschützt vor Blicken von der Straßenseite aus, ein großer Garten, der auf seine Gestaltung wartet.

Das gesamte Objekt liefert ausreichend (Wohn-)Fläche für eine große Familie oder das Leben mit mehreren Generationen.

Gerne bieten wir Ihnen auf Wunsch gemeinsam mit der erfahrenen Architektin Antje Riedl Umbau-Konzepte für eine passende Revitalisierung an.

## Ausstattung

Das Objekt ist stark sanierungsbedürftig und es bedarf einer Kernsanierung.

– Rundum blickgeschützter Innenhof

- Gartenbereich hinter dem Gebäude
- Teilweise Kopfsteinpflaster im Innenhof
- Baum im Innenhof unterliegt keinem Erhaltungsschutz und kann z.B. durch einen Obstbaum ersetzt werden
- Heizung über Holzöfen oder Strom
- Gewölbekeller unterhalb des Wohnhauses, z.B. für einen privaten Weinkeller
- Möglichkeit für KFZ-Stellplätze im Hof

Hierfür bieten wir Ihnen auf Wunsch gemeinsam mit der erfahrenen Architektin Antje Riedl Umbau-Konzepte für eine passende Revitalisierung an.

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Kamin

## **Lage**

Zentral im Ort Babenhausen-Langstadt gelegen in einer ruhigen Gasse.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Dachboden im Getreidespeicher



Gartenansicht 1

# Exposé - Galerie



Gartenansicht 2



Blick aufs Tor von Innen

# Exposé - Galerie



Kleines Nebengebäude



Kleines Nebengebäude

# Exposé - Galerie



Innenhof



Ehemaliger Stall

# Exposé - Galerie



Straßenansicht