

Exposé

Bauernhaus in Buchen

Aussiedlerhof Bauernhof: Viel Platz. Viel Grün. Viel Leben.



Objekt-Nr. **OM-318638**

Bauernhaus

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:
Jochen

74722 Buchen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	39.000,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	180,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem Aussiedlerhof ist die einzige Frage: Womit fangen wir an?

Das Wohngebäude mit 240 m² Wohn- und Nutzfläche wurde von Grund auf saniert und ist baulich wie technisch auf neuestem Stand. Das Grundstück umfasst 27000 m² am Haus mit einem kleinem Wäldchen plus 12000 m² Wiese mit Bäumen, ca. 150 m entfernt. Eine große Scheune und eine Maschinenhalle gehören ebenso zu diesem außergewöhnlichen Objekt wie eine Reithalle und ein Reitplatz.

Die Technik:

Das Wohnhaus, Baujahr 1964, wurde 2022-2024 komplett kernsaniert und mit neuester Technik ausgestattet. Die Außenwand wurde mit 20 cm Steinwolle und das Dach mit 24 cm Wärmedämmung zeitgemäß isoliert. Die 30 kW/P Solaranlage mit Hybrid-Wechselrichter und zwei Speichern mit 10 kW und 15 kW bietet ein Höchstmaß an Unabhängigkeit und Kostenersparnis. Die Zentralheizung mit Flüssiggas verfügt über einen Erdtank mit 6000 Litern. Zudem ist noch eine Holzhackschnitzelheizung (60 kW, Bj. 98) vorhanden, die zusätzlich angeschlossen werden kann. Die Leitungen dafür sind vorhanden.

Der Komfort:

Das Erdgeschoss mit Wohnzimmer, offener moderner Einbauküche, WC, großem Tageslicht-Spa-Bad (Whirlpool Badewanne, Infrarotkabine, große Regendusche, Ausgang zur Terrasse) und Schlafzimmer bietet 110 m² Wohnfläche und mit Fußbodenheizung sowie einem Holzofen mit 5 kW wohligen Komfort. Vom Wohnzimmer aus geht es direkt auf die 65 m² große, sonnige und geschützte Süd-Ost-Terrasse.

Im Obergeschoss mit 70 m² befinden sich ein Wohnzimmer, 2 Zimmer (als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer) sowie Küche und Bad. Kann als separate Wohnung genutzt werden.

Der große Keller hat 70 m² Nutzfläche, davon 35 m² mit Naturboden. Also ideal für die Lagerung von Weinen und Lebensmitteln.

Die Möglichkeiten:

Wenn Sie Ruhe und Abgeschiedenheit suchen, ohne in Einsamkeit zu leben, ist dieses Objekt perfekt. Ebenso für die Tierhaltung, insbesondere Pferde, aber auch für andere Huftiere, Hunde, Geflügel oder, oder, oder. Auch Gewerbetreibende, Handwerker und Selbstversorger können hier nach Lust und Laune leben und arbeiten.

Die Nebengebäude (Scheune und Maschinenhalle) haben neue Dächer (Trapezblech mit Oberlichtern). Die Scheune hat 480 m² mit einer durchgängig neuen Bodenplatte aus hochbelastbarem Beton und verfügt über eine Küche sowie Toilette. Das größte Tor ist 4 m breit und 3,60 m hoch. Im 2. Stock bietet die Scheune ein Heulager mit 275 m², das natürlich auch anderweitig genutzt werden kann. Die Maschinenhalle (Grundfläche 10 m x 20 m) ist hoch genug zum Unterstellen von Traktoren, Lkw, Baggern, Wohnmobilen etc.

Reithalle (ca. 30 m x 15 m) und Reitplatz (ca. 50 m x 20 m) sind noch renovierungsbedürftig, Die Mistplatte aus Beton mit Grube ist 8 m x 4,5 m groß. Der Hofbereich wurde 2024 neu gepflastert.

Ein gutes Jobangebot im Ausland bringt uns zu der Überlegung, unseren liebevoll und fachgerecht renovierten Aussiedlerhof zu verkaufen.

Wenn Sie Ihren Lebens(t)raum erweitern möchten, freuen wir uns auf ihre Nachricht über das Kontaktformular. Mehr Bilder können nach dem Erstkontakt zur Verfügung gestellt werden.

Wir bitten Makler, die einen Exklusivvertrag abschließen möchten, von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

Eventuell optional zu erwerbender Maschinenpark:

- Kompaktlader Gehl 6635 (3,5 t), nur 1,95 m hoch, so kann er auch im Stall eingesetzt werden.

- Hublift Omme 1300, Hubhöhe 12 m, für die Instandhaltung der Scheune und zur Baumpflege.
- Traktor Fendt Farmer Allrad 106s mit Frontlader, Trommelmähwerk, Heuwender und Heuschwader

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Dieser Aussiedlerhof liegt mit 5 Nachbarhöfen ca. 6 km von der Kreisstadt entfernt. Diese Lage verbindet eine wunderbare Ruhe mit hoher Lebensqualität. Die nahe Stadt bietet alle Schulen, ein Krankenhaus, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Bis zur Autobahn sind es 20 Min, bis zur S-Bahn nur 3 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	113,04 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Blick aus Süd-West

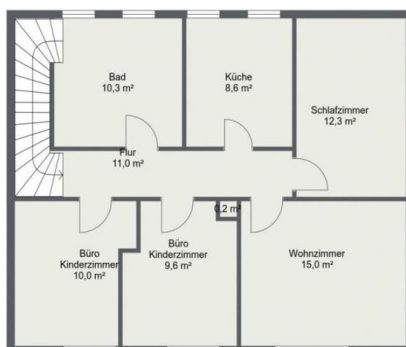
Exposé - Galerie



Blick aus Norden



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

