

# Exposé

## Bauernhaus in Buchen

**Aussiedlerhof Bauernhof: Viel Platz. Viel Grün. Viel Leben. Provisionsfrei ohne Maklerkosten**



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 <sup>2</sup> | Zustand      | modernisiert      |
| Etagen            | 2                        | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 7,00                     | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 180,00 m <sup>2</sup>    | Garagen      | 2                 |
| Energieträger     | Gas                      | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Das Wohngebäude mit 240 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wurde von Grund auf saniert und ist baulich wie technisch auf neuestem Stand. Das Grundstück umfasst 27000 m<sup>2</sup> am Haus mit einem kleinem Wäldchen plus 12000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche und mit Fußbodenheizung sowie einem Holzofen mit 5 kW wohligen Komfort. Vom Wohnzimmer aus geht es direkt auf die 65 m<sup>2</sup> große, sonnige und geschützte Süd-Ost-Terrasse.

Im Obergeschoss mit 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 35 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, Trommelmäherwerk, 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



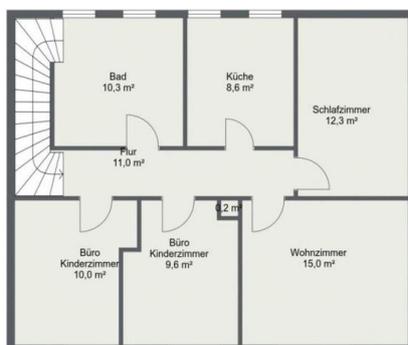
Blick aus Norden



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

