

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 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

Ein Aussiedlerhof mit zahlreichen Möglichkeiten – Ihr Traumgrundstück wartet!

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen nicht nur eine atemberaubende Lage, sondern auch jede Menge Potenzial. Auf einem großzügigen Grundstück von insgesamt ca. 39.000 m² (davon ca. 27.000 m² rund um das Haus und ca. 12.000 m² Wiese mit Baumbestand) erwartet Sie ein komplett modernisiertes Wohnhaus samt Nebengebäuden, die für vielfältige Nutzungen ideal sind.

Das Wohnhaus:

Das 1964 erbaute Wohnhaus wurde zwischen 2022 und 2024 umfassend saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von 240 m² bietet es höchsten Komfort. Die Isolierung wurde mit 20 cm Steinwolle an den Außenwänden und 24 cm Dämmung am Dach optimiert. Zudem ist das Gebäude mit einer modernen Solaranlage ausgestattet, die Ihnen dank eines 30 kW/P Hybrid-Wechselrichters und zwei Speichern (10 kW und 15 kW) hervorragende Unabhängigkeit garantiert. Eine zusätzliche Flüssiggas-Zentralheizung (6000-Liter Erdtank) sorgt für angenehme Wärme. Als zusätzliche Energiequelle steht eine Holzhackschnitzelheizung (60 kW) zur Verfügung.

Das Erdgeschoss mit einer großzügigen 110 m² großen Wohnfläche ist hell und modern gestaltet: ein offenes Wohnzimmer mit moderner Einbauküche, ein WC, sowie ein großes Spa-Bad mit Whirlpool-Badewanne, Infrarotkabine und einer großzügigen Regendusche, sowie ein direkter Zugang zur Terrasse. Ein gemütlicher Holzofen sorgt für zusätzlichen Komfort. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie die sonnige und windgeschützte Süd-Ost-Terrasse mit 65 m².

Im Obergeschoss (ca. 70 m²) befindet sich ein weiteres Wohnzimmer, zwei Zimmer (idealerweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar), eine Küche und ein Bad – perfekt für die Nutzung als separate Wohneinheit.

Der große Keller bietet auf 70 m² Platz für Lagerung und Vorräte. Der Naturboden eignet sich hervorragend für die Wein- und Lebensmittellagerung.

Die Nebengebäude:

Zu dem Anwesen gehören eine großzügige Scheune mit 480 m² und eine Maschinenhalle (10 x 20 m). Beide Gebäude wurden kürzlich mit neuen Dächern (Trapezblech mit Oberlichtern) versehen. Die Scheune hat einen stabilen Boden aus hochbelastbarem Beton, und im Obergeschoss befindet sich ein Heulager mit 275 m². Das größte Tor der Scheune misst 4 m in der Breite und 3,6 m in der Höhe – ideal für große Maschinen oder Fahrzeuge. In der Maschinenhalle gibt es ausreichend Platz für Traktoren, Lkw, Bagger oder Wohnmobile.

Zudem stehen eine Reithalle (ca. 30 x 15 m) sowie ein Reitplatz (ca. 50 x 20 m) zur Verfügung, die aktuell noch erneuert werden müssten. Eine intakte Mistplatte aus Beton mit einer Größe von 8 x 4,5 m ist ebenfalls vorhanden. Der vordere Hofbereich wurde 2024 neu gepflastert.

Die Nutzungsmöglichkeiten:

Dieses Anwesen eignet sich nicht nur für Pferdeliebhaber und Tierhalter, sondern bietet auch Raum für Selbstversorger, Handwerker oder Gewerbetreibende. Die weitläufige Fläche ermöglicht diverse Nutzungsmöglichkeiten – ob als landwirtschaftlicher Betrieb, Hobbyfarm oder für private Projekte.

Aufgrund beruflicher Veränderungen bieten wir diesen liebevoll renovierten Aussiedlerhof nun zum Verkauf an. Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Ihnen sowohl Ruhe als auch zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung bietet, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Weitere Bilder und Informationen können nach Erstkontakt zur Verfügung gestellt werden.

Makler mit Exklusivverträgen bitten wir, von einer Kontaktaufnahme abzusehen.

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



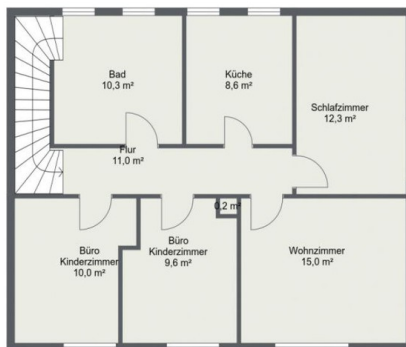
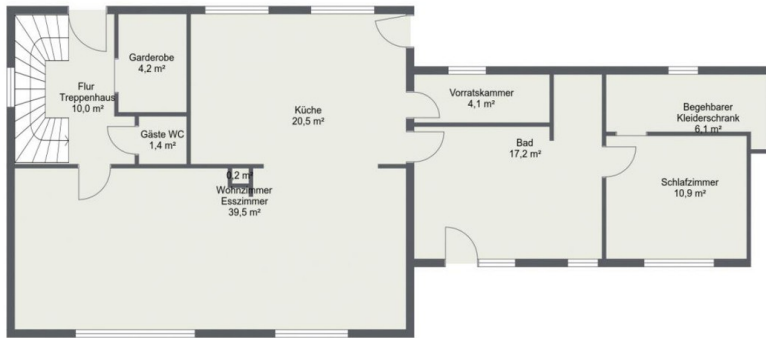
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Esszimmer EG mit Blick in Gart

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche EG

Exposé - Galerie



Küche EG



BAD EG

Exposé - Galerie



BAD EG



BAD Dusche EG



Bad Ausgang zu Terasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Flur EG



Eingang Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



WC EG



Flur OG

Exposé - Galerie



BAD OG

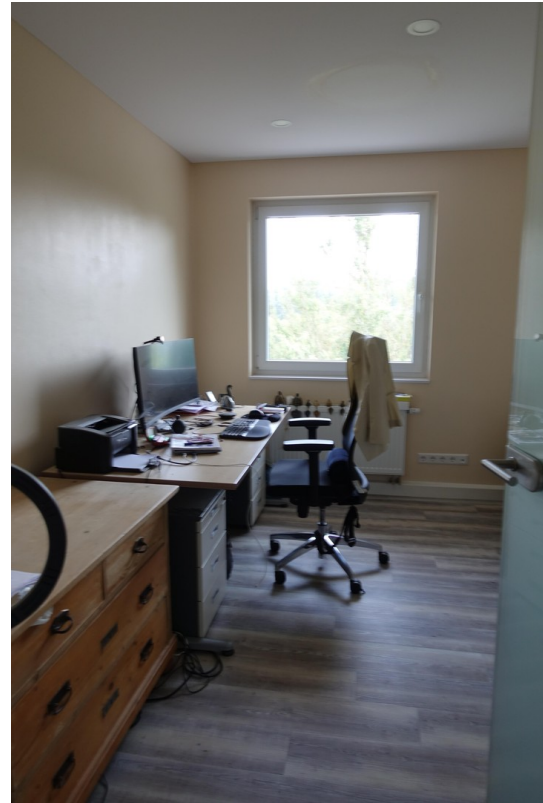


BAD OG

Exposé - Galerie



Büro 1 OG



Büro 2 OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Blick Büro 1 in Garten

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 19.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005256535

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30,52 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

113,04 kWh/(m²a)



127,07 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113,04 kWh/(m²a)

Exposé - Grundrisse

