Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

SANIERTE HOFREITE MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN

Objektnummer: 24297004

KAUFPREIS: 889.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 331,04 m^2 • **ZIMMER:** 11.5 • **GRUNDSTÜCK:** 2.032 m^2

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Auf einen Blick

Objektnummer	24297004
Wohnfläche	ca. 331,04 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11.5
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1832
Stellplatz	8 x Freiplatz

Kaufpreis	889.000 EUR
Haustyp	
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Nutzfläche	ca. 292 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN®

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BAD ORB

Die VON POLL Immobilien GmbH unterstützt:

NCL-Stiftung
Für eine Zukunft ohne Kinderdemenz

Stiftung KinderHerz
Mit dem Herzen handeln!

Beste Immobilienshops 2022
5 von 5 Sternen
Test 2022
Im Test 350 Immobilienshops in Europa
VON POLL IMMOBILIEN BÜDINGEN (BAD ORB)

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Die Immobilie

Team Geschäftsstellen Bad Orb und Büdingen

Hier sind wir für Sie tätig

Oberer Main-Kinzig-Kreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Würzburger Str. 1, 63619 Bad Orb
T.: 06052 60 598 0

www.von-poll/bad-orb
bad.orb@von-poll.com

Östlicher Wetteraukreis
VON POLL IMMOBILIEN Shop
Vorstadt 2, 63654 Büdingen
T.: 06042 97 9955 0

www.von-poll/buedingen
buedingen@von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

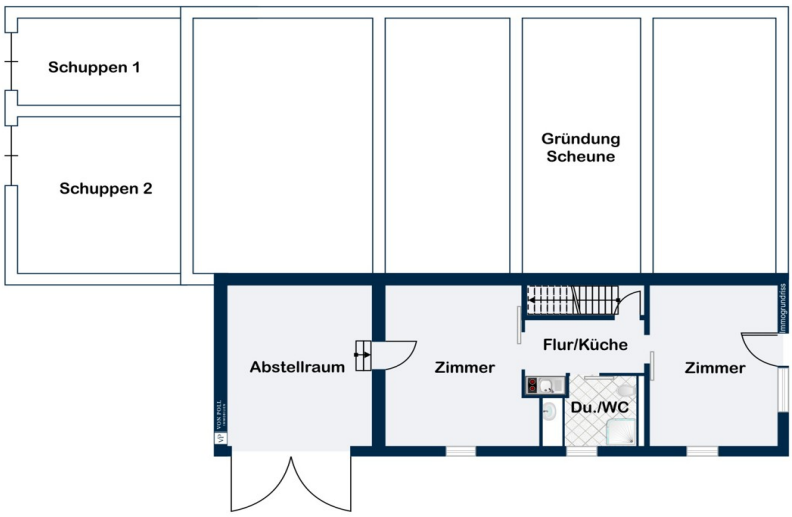
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06052 - 60 598 0

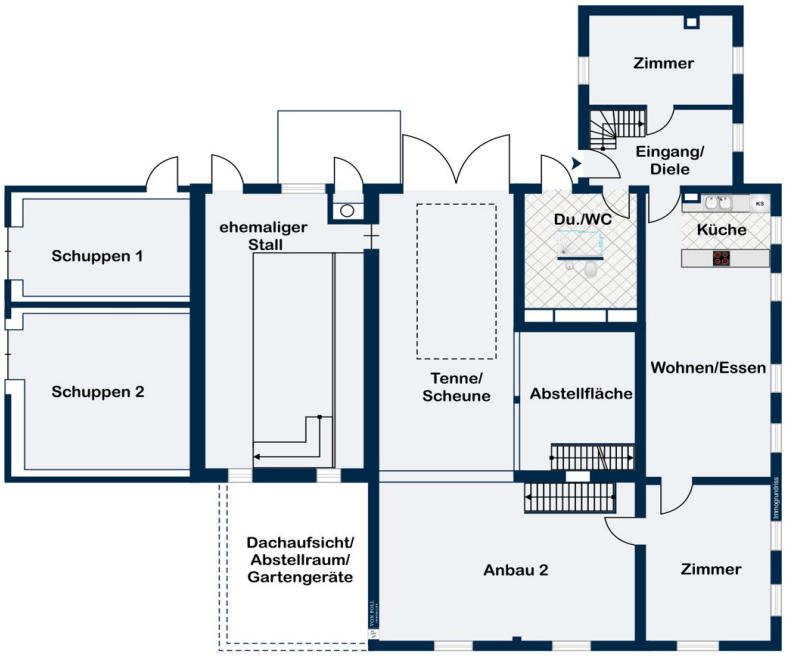
www.von-poll.com

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

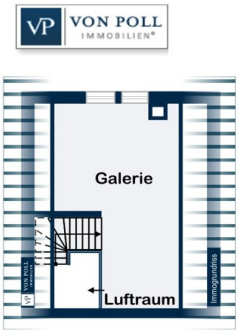
Grundrisse



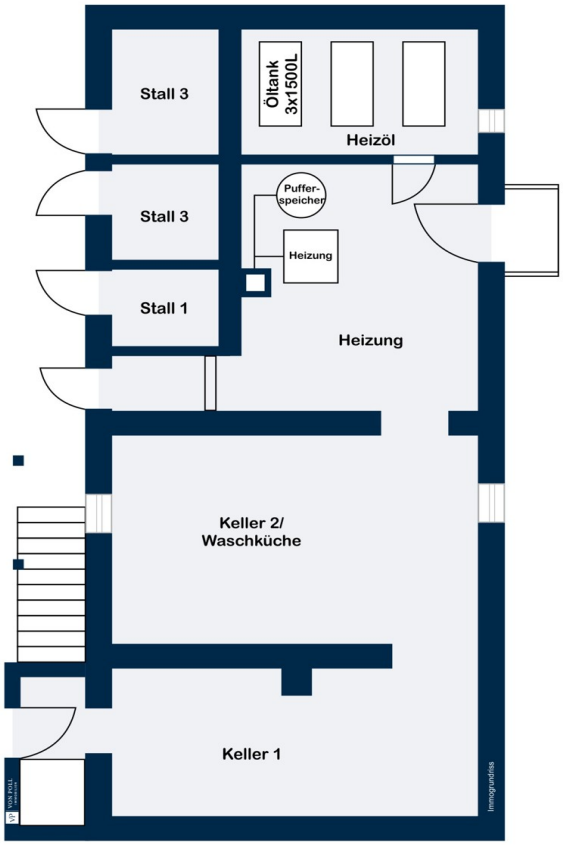
Untergeschoss



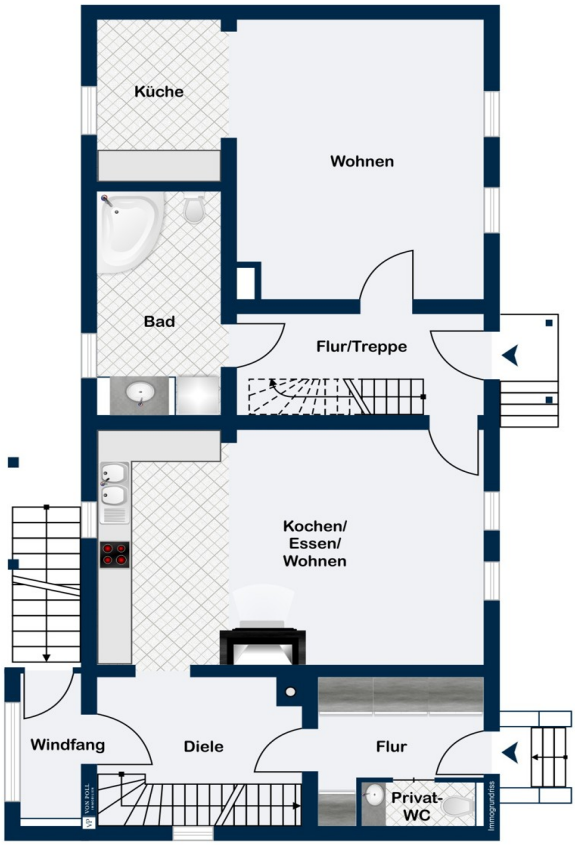
Erdgeschoss



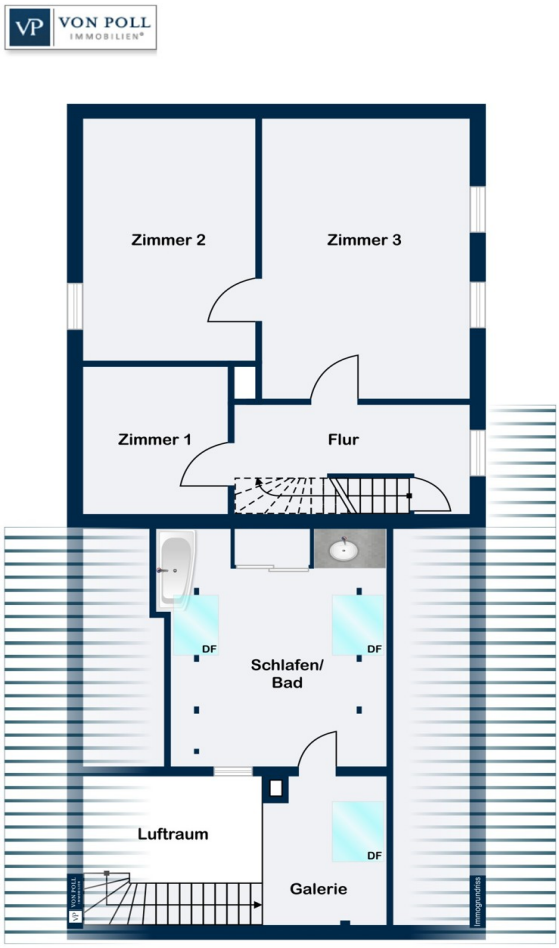
Dachgeschoss



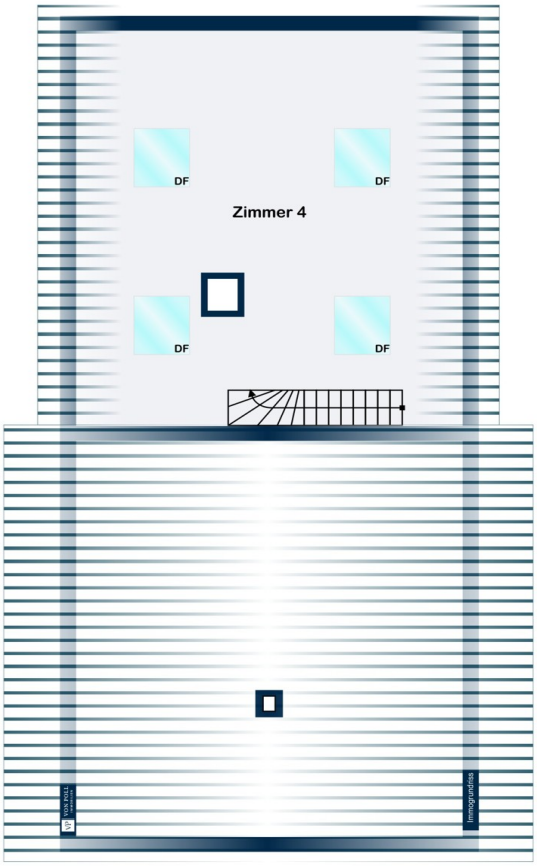
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Ein erster Eindruck

Diese sanierte denkmalgeschützte Fachwerk-Hofreite wartet nur auf Sie. Sie möchten Ihre Träume erfüllen und sich individuell verwirklichen? Da ist diese besondere Immobilie genau das Richtige für Sie. Ob Arbeiten mit Wohnen kombinieren, oder ganz neue Ideen wie beispielsweise ein Wochenends-Café, hier haben Sie wirklich alle Möglichkeiten. Das komplette Anwesen hat eine Grundstücksgröße von ca. 2.032 m² und beseht aus: - Zwei Wohnhäuser, welche problemlos mit wenigen Handgriffen wieder verbunden werden können - Ein Bürogebäude, welches ebenfalls als Wohnraum genutzt werden kann, mit einer zusätzlichen 2- Zimmer Einliegerwohnung - Eine geräumige Scheune mit vorbereiteten Anschlüssen und weiteren Ausbaureserven Das Wohnhaus: Das im Jahr 1832 erbaute und sanierte Wohnhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 192,42 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2032 m². Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, bietet diese besondere Immobilie ausreichend Platz für eine große Familie, da man die beiden Häuser mit wenigen Handgriffen verbinden kann. Auch denkbar wäre es die beiden Häuserhälften zu vermieten. Die Immobilien verfügen über gehobene Ausstattungsqualität und wurde kontinuierlich saniert und instandgehalten. Das Bürogebäude: Diese Immobilie teilt sich auf zwei Ebenen mit ca. 138,62 m² Wohnfläche auf, die abgetrennt genutzt werden können. Im Erdgeschoss befinden sich insgesamt, mit der offenen Galerie, 4 Zimmer und ein einzigartiges Badezimmer. Die Küche stammt aus dem Jahr 2022 und ist somit komplett neuwertig. Die 2-Zimmerwohnung im Untergeschoss wurde im Jahr 2023 fertig ausgebaut. Diese verfügt über eine kleine, praktische Küchenzeile und ein Duschbad. Die Scheue: Die geräumige Fachwerk-Scheune verfügt über eine Gesamtfläche von 197,88 m². Diese bietet Ihnen viel Platz und noch weitere Ausbaumöglichkeiten. Dafür gibt es bereits neue gesonderte Kanal- und Stromanschlüsse. Selbstverständlich wurde auch hier in den vergangenen Jahren mit viel Liebe stetig saniert. Die relevanten Sanierungsarbeiten der Gebäude wurden in den Jahren 2011 bis 2023 durchgeführt, darunter eine Komplettsanierung der Wohnhäuser, die Wiederherstellung des Dachs, der Elektrik und der Heizung mit Brennwertkessel und Solarkollektorflächen. Im Jahr 2015 erfolgten Verputz- und Malerarbeiten an der Fassade der Scheune, während in den Folgejahren Erweiterungen der Büroräume und die technischen Anlagen erweitert wurden. Insgesamt sind die Immobilien mit modernen Annehmlichkeiten ausgestattet, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Insgesamt präsentiert sich diese besondere Immobilie als einzigartige Gelegenheit für Käufer, die auf der Suche nach einem großzügigen und gepflegten Wohnobjekt mit historischem Charme sind. Die sorgfältigen Sanierungsarbeiten und modernen Ausstattungen machen dieses Haus inkl. Nebengebäude zu einem besonderen Juwel, das darauf wartet, von neuen Bewohnern

entdeckt zu werden. Interessenten haben die Möglichkeit, eine ausführliche Sanierungsliste anzufordern, um einen umfassenden Überblick über die Pflege und Instandhaltung der Immobilie zu erhalten. Wenn Sie an einer Besichtigung interessiert sind oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Ausstattung und Details

Relevante Sanierungsarbeiten der Gebäude:
2011/2012
Komplettsanierung der Wohnhäuser und Heizung, sowie Kollektorflächen, komplette Widerherstellung des Dachs, Elektrik, Heizung, Einbau Brennwertkessel, Sanitär, CAT 5 Verkabelung in allen Räumen, SAT Anlage,
statische Sicherungsmaßnahmen beim Scheunengebäude nach Vorgaben des Denkmalschutzes
2015
Verputz- und Malerarbeiten, Fassade Scheue und Waschküche
2016/2017
Erweiterung Büroräume, Ausbau Teilbereich der Scheune inkl. Erweiterung der technischen Anlagen, CAT 5 Verkabelung.
2018
Instandhaltung Büroräume, Einbau Wärmedämmung, Fußboden, Verkleidung Trennwand zum neuen Büro, Wiederherstellung Dielenbelag.
2019/2021
gesonderter Kanalanschluss und Sromanschluss in der Scheune, Erstaz Träger der Decke über dem Stall, Maurerarbeiten für Instandhaltung, Verfugung Sandsteinmauerwerk, Durchgang Scheune / Anbau, Dämmung und Fussbodenbelag der Decke über dem Stall.
2022
Dachreinigung und Austausch schadhafter Holzteile und Umbau der Heizung in der Scheune, Einbau neue Küche im Bürogebäude als Vorbereitung zur Umnutzung als Wohnraum, vorbereitende Rohbauarbeiten Ausbau Einliegerwohnung im Bürogebäude.
2023
Fertigstellung Ausbau Enliegerwohnung
Keller Scheune: Wände, Decke, Fußboden, technischer Ausbau und Ergänzung Eletrik mit Vorrichtung Zähler, PV- Anlage auf Dach der Scheune möglich.

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Alles zum Standort

Biebergemünd: Biebergemünd ist eine Gemeinde im Main-Kinzig-Kreis und besteht aus den sechs Ortsteilen: Bieber, Breitenborn-Lützel, Kassel, Lanzingen, Roßbach und Wirtheim und Neuwirtheim. Die Gemeinde Biebergemünd bietet aufgrund der wunderschönen Natur und seinen reizvollen Landschaften einen sehr hohen Naherholungswert. Der ca. 9000 Einwohner große Ort liegt direkt an der A66 zwischen Frankfurt am Main und Fulda. In Nord-Süd Richtung verläuft die B276 durch die Gemeinde. Nahliegende Bahnhöfe befinden sich im nur 7 km entferntem Gelnhausen und dem 5km entferntem Wächtersbach. Dies ist ideal für Pendler. In Biebergemünd gibt es vier Kindertagestätten, davon sind drei kirchlich. Die Gemeinde Biebergemünd verfügt über 3 Grundschulen. In Bieber, Kassel und Wirtheim sowie eine Haupt- und Realschule. Weitere Schulen befinden sich in Gelnhausen sowie umliegenden Nachbarstätten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Biebergemünd vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte sowie Apotheken abgedeckt. Des Weiteren finden Sie in Biebergemünd zahlreiche Freizeitaktivitäten und verschiedene Vereine, die zum Mitmachen einladen und sich über neue Mitglieder freuen. Von der freiwilligen Feuerwehr bis hin zum Musikverein ist für jeden das passende dabei. Biebergemünd Lützel: Die idyllische Gemeinde Lützel in der aktuell ca. 430 Einwohner leben, liegt naturnah am Waldrand. Durch die Sackgassenlage der Immobilie gibt es keinen Durchgangsverkehr, daher ist die Hofreite ideal für Familien und Ruhesuchende. Lützel ist ein intaktes Dorf mit historischen Fachwerkhäusern und einem hohen Freizeitwert. Im nahegelegenen Biebergemünd (ca. 7 km) erhält man alles für den täglichen Bedarf. Eine Bushaltestelle mit täglichem Linienverkehr befindet sich direkt im Ort (MKK64 und MKK65). Die nächste Autobahnauffahrt A66 bei Gelnhausen liegt ca. 11 km entfernt.

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24297004 - 63599 Biebergemünd / Lützel – Breitenborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Wolfram Hundeshagen

Würzburger Straße 1 Bad Orb
E-Mail: bad.orb@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com