



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-VISh-67237

**Liebhaber aufgepasst! Das alte Gebäude mit viel Sanierungspotenzial**

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>189.000,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.890,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>100,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>8.621,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Bad</b>	<b>Wanne, Dusche, Fenster</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Carport, Freiplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Geltende EnEV</b>	<b>Nicht nötig</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

#### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einer Durchgangsstraße, die von einer harmonischen Nachbarschaft geprägt ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Mischung aus Natur und Infrastruktur aus, die Bewohnern ein komfortables und angenehmes Wohnumfeld bietet.*

*Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für ländliche Verhältnisse gut. Die Busse fahren regelmäßig zwischen Wald-Michelbach und Hirschhorn.*

*Eine Grundschule befindet sich in 3 Kilometern Entfernung im Ortsteil Unter-Schönmattenweg. Die Schulbushaltestelle befindet sich schräg gegenüber des Wohnhauses, was sehr praktisch ist.*

*Ein Schulzentrum mit Haupt- und Realschule und das Gymnasium befindet sich in der 10 Kilometern entfernten Kerngemeinde Wald-Michelbach.*

*Im Umkreis von 10 Kilometern befinden sich ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und interessante kulturelle Einrichtungen. Eine gute medizinische Versorgung ist auch gewährleistet.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Parks, die ideal für entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien sind. Der Odenwald lädt Naturliebhaber zu langen Spaziergängen, Wanderungen und Radausflügen ein.*

*Eine Fahrt mit der Solardraisine, zwischen Wald-Michelbach und Mörlenbach, ist ein ganz besonderes Highlight, das man sich nicht entgehen lassen sollte.*

*Auf der Kreidacher Höhe laden die Sommerrodelbahn, der Kletterwald, das Kletterlabyrinth, die Holzkugelbahn und ein Abenteuerspielplatz zum verweilen ein.*

*Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur etwa 300 Meter entfernt, was eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet.*

*Die Nachbarschaft ist geprägt von einer ruhigen und sicheren Atmosphäre, ideal für Familien. Dienstleistungen wie Post und Banken sind in der Nähe und sorgen für eine komfortable Lebensqualität.*

*Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ebenfalls vorteilhaft. Der nächste internationale Flughafen Frankfurt ist in etwa 90 Kilometern erreichbar, während die Autobahnen A5 und A659 in ca. 25 Kilometer liegen. Diese Faktoren machen die Lage besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende.*

*Insgesamt bietet die Immobilie eine ausgewogene Kombination aus Ruhe und Erreichbarkeit, die Landbewohnern ein ideales Umfeld für ein komfortables und erfülltes Leben bietet.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Willkommen in diesem charmanten Einfamilienhaus, das vor dem Jahr 1900 erbaut wurde. Es eignet sich ideal für Menschen, die Wert auf Tradition und Beständigkeit legen. Mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für eine Familie, die ein gemütliches und funktionales Zuhause sucht.*

*Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in einen einladenden Flur, der den Zugang zu den verschiedenen Räumen des Erdgeschosses ermöglicht. Hier finden Sie ein Wohnzimmer, das durch seine klassische Architektur besticht.*

*Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Rückzugsmöglichkeiten für Eltern und Kinder. Diese Räumlichkeiten sind auch flexibel als Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzbar, je nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner.*

*Der Garten ist ein besonderes Highlight dieses Anwesens. Er bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien und lädt dazu ein, sonnige Tage im Grünen zu verbringen. Ob für spielende Kinder oder entspannte Stunden mit der Familie, der Garten ist ein Ort der Erholung und Entspannung.*

*Ein weiterer Vorteil dieses Hauses ist der vorhandene Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet und die Möglichkeit zur Einrichtung einer Werkstatt oder eines Hobbyraums eröffnet.*

## Sonstiges

**Gebäude:**

*Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.*

*Im Gebäude befindet sich aktuell keine Heizung. Die Einzelöfen in den Räumen waren nicht mehr zeitgemäß und wurden entfernt.*

*Im Zuge der notwendigen Grundsanierung würde sich der Einbau einer Wärmepumpe in Verbindung mit einer PV-Anlage anbieten.*

*Ein zentral aufgestellter Kaminofen, zur Wärmeerzeugung in den Übergangszeiten, wäre zusätzlich auch sinnvoll und gemütlich, da der Odenwald genügend Brennholz zur Verfügung stellt.*

*Haus für Liebhaber von gut erhaltenem Sandstein-Gemäuer und Fachwerkwänden.*

*Die frühere Bauart, der Häuser mit integrierter Scheune, nennt man im Odenwald "Einhaus": Die*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

***Aufteilung ist ungefähr 1/3 Scheune und 2/3 Wohnbereich.***

***Durch einen Umbau der nach oben komplett offenen Scheune kann durch das einziehen von zusätzlichen Deckenbalken eine Wohnraumerweiterung von ungefähr 30-45m<sup>2</sup> erzielt werden.***

***Die Bausubstanz ist altersbedingt normal und gut ausbaufähig.***

***Sehr gut erhaltener Sandsteintrog im Stall.***

***Kühler und dunkler Kartoffel- bzw. Weinkeller.***

***Grundstück:***

***Das bebaubare Grundstück ist größer als der aktuelle bebaute Bestand (für zukünftige An- oder Umbauten ist dies ein großer Vorteil).***

***Terrassenförmiger Platz vor dem Hauseingang, der als Nutz- oder Ziergarten angelegt werden kann.***

***Ebenerdige Fläche oberhalb des Hauses mit Sichtschutzbepflanzung, die sich als Grill- und Feuerkorbplatz gut nutzen lässt. Hier finden zwei Bierzeltgarnituren ihren Platz.***

***Großes Freizeitgelände inklusive Baumbewuchs am Waldrand.***

***Eine Ablagestelle für den anfallenden Grünschnitt befindet sich in unmittelbarer Nähe, gegenüber der Straße, auf dem zugehörigen unteren Wiesengrundstück. Dies erleichtert die Gartenarbeit sehr, da keine Grünabfälle abgefahren werden müssen.***

***Die Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

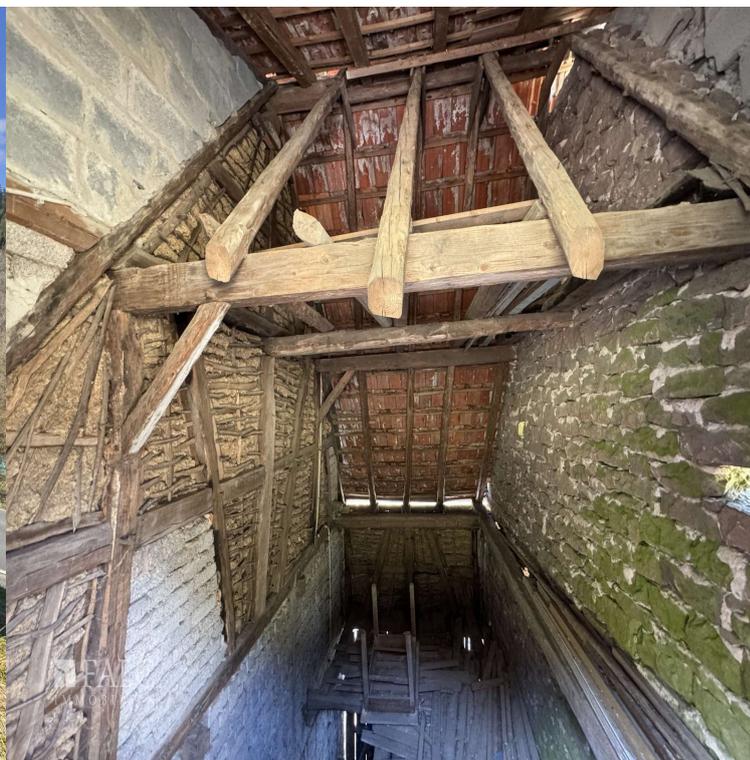
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

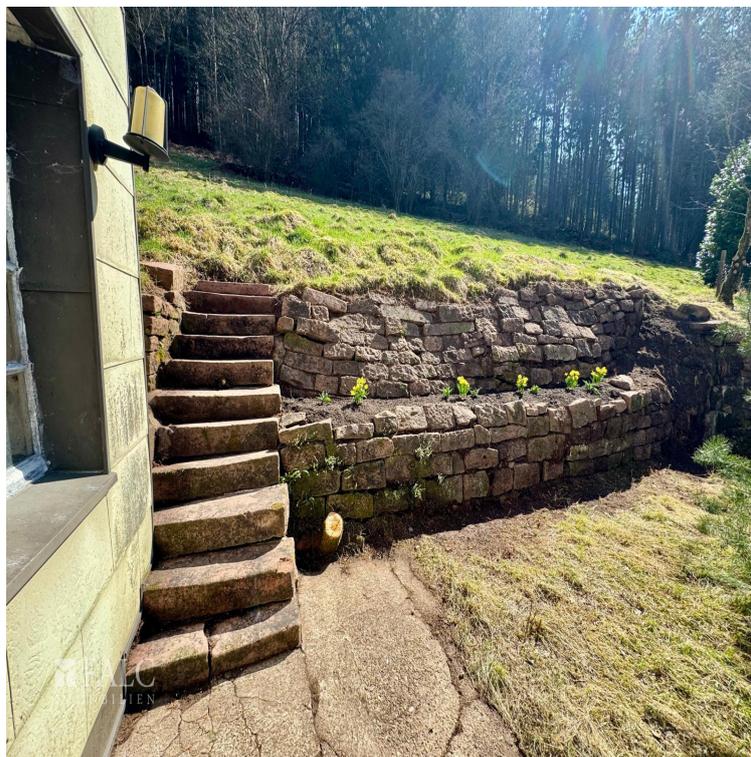
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

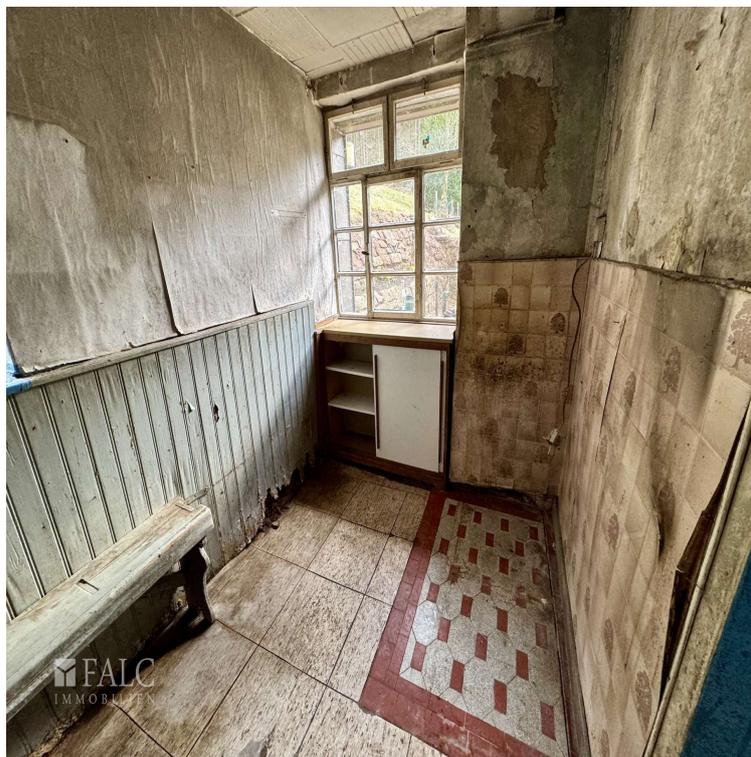
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

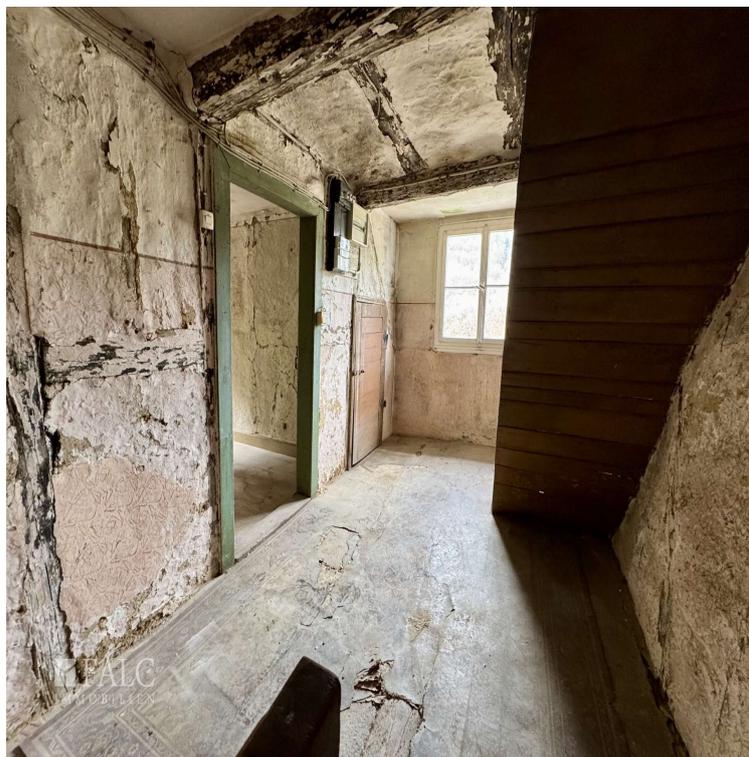
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

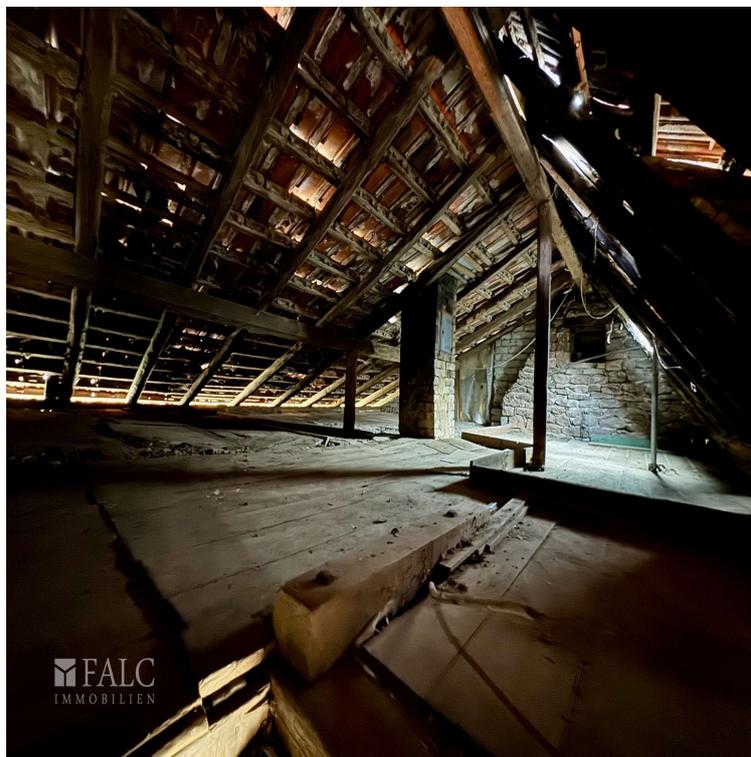
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

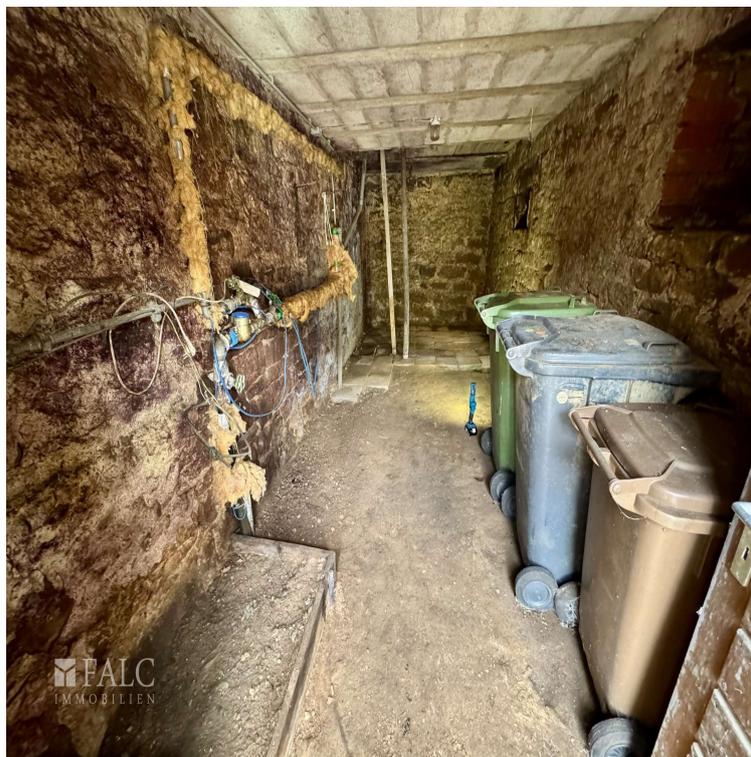
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

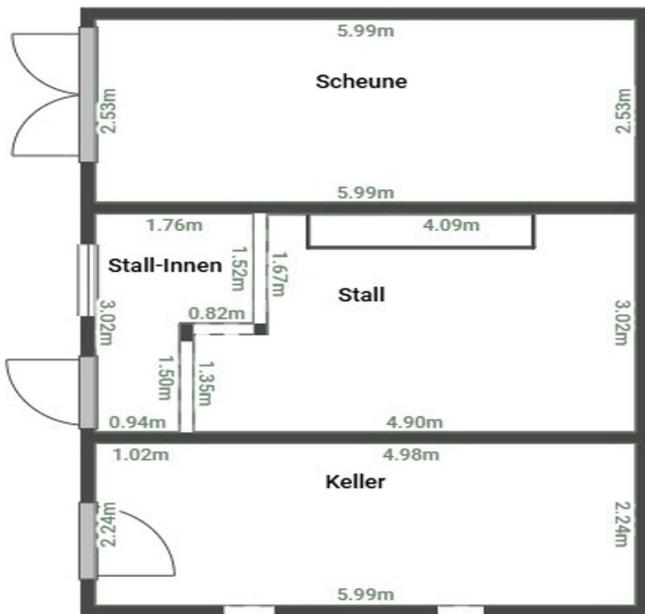
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

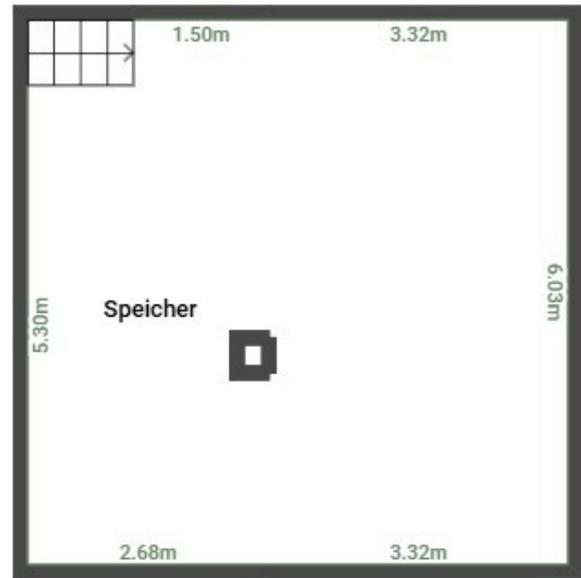
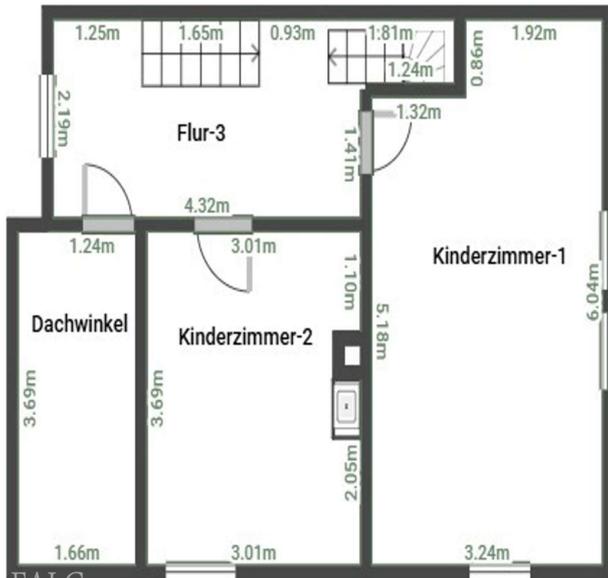
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)