



## Gepflegtes Einfamilienhaus mit Scheune, Garten und zusätzlichem Baupotenzial in Buchen-Waldhausen

Landstraße 37, 74722 Buchen (Odenwald)

Kauf · Haus · Einfamilienhaus

**256.000,00 €**

2,90 %

Objekt-ID	<b>HA2530864</b>	Bad	<b>Dusche,Wanne,Fenster</b>
Wohnfläche	<b>157 m<sup>2</sup></b>	Bodenbelag	<b>Fliesen,Laminat</b>
Grundstücksfläche	<b>725 m<sup>2</sup></b>	Kaufpreis	<b>256.000,00 €</b>
Zimmer	<b>7</b>	Stellplätze	<b>2 (Außenstellplatz)</b>
Schlafzimmer	<b>6</b>	Verfügbar ab	<b>sofort</b>
Badezimmer	<b>2</b>	Energieausweis	<b>liegt vor</b>
Balkone	<b>1</b>	Ausweistyp	<b>Bedarfsausweis</b>
Baujahr	<b>1907</b>	Effizienzklasse	<b>G</b>
Objektzustand	<b>saniert</b>	Heizungsart	<b>Öl-Heizung</b>
Letzte Modernisierung	<b>2019</b>	Energieträger	<b>Öl</b>
Ausstattungsqualität	<b>normal</b>	Gültig bis	<b>19.12.2034</b>
Bauphase	<b>Haus fertig gestellt</b>		
Keller	Einbauküche	Balkon/Terrasse	Garten
		Abstellraum	Wintergarten

### Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und umfassend sanierte Wohnhaus in attraktiver Lage von Buchen vereint großzügiges Wohnen, vielseitige Nutzflächen und eine seltene Entwicklungsmöglichkeit auf einem Grundstück. Mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmern sowie einer großzügigen Scheune mit ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Handwerker, Selbstständige oder alle, die viel Platz zum Leben und Arbeiten suchen.

Ein weiterer, besonders interessanter Aspekt: Nach Rücksprache mit dem zuständigen Bauamt besteht die Möglichkeit, die vorhandene Scheune abzureißen und an gleicher Stelle ein weiteres, identisches Einfamilienhaus zu errichten. Dadurch eröffnet sich zusätzliches Potenzial – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger, Projektentwickler oder zur späteren Eigennutzung.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist der ca. 200 m<sup>2</sup> große Garten, der zum Entspannen, Spielen oder kreativen Gestalten einlädt. Ob gemütliche Grillabende, Gemüsegarten oder Spielbereich für Kinder – hier genießen Sie Freiraum direkt am Haus.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert und verfügt über ca. 28 m<sup>2</sup> Kellerfläche. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung, die bei Bedarf um eine Holzheizung erweitert werden kann.

Ein besonderes Highlight im Innenbereich ist die neue, unbenutzte Einbauküche, die modernen Wohnkomfort mit stilvollem Ambiente verbindet. Ebenso überzeugt der modernisierte Wintergarten mit neuer Terrassentür – ein heller Wohlfühlort zu jeder Jahreszeit mit Blick ins Grüne.

In den Jahren 2015 bis 2017 wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen, wodurch sich das Haus heute in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert:

Sanierungen im Überblick (Angaben vom Verkäufer):

- Dach gedämmt (2017)
- Wasserleitungen erneuert (Kupferrohre, 2017)
- Stromkabel, Hauptverteiler und Stromkasten erneuert (2017)
- Abwasserleitungen erneuert (2017)
- Fenster größtenteils erneuert (ca. 2/3 in 2015)
- Drei neue Dachfenster mit elektrischen Rollläden (2017)
- Neue Terrassentür im Wintergarten (2017)

### Lage

Buchen überzeugt durch eine gelungene Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Innenstadt mit Geschäften, Cafés und Restaurants liegt nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen B27 und B292 sowie den Bahnhof Buchen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Mosbach, Heilbronn und Würzburg. Auch die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein.

Die Lage bietet somit sowohl ruhiges Wohnen im Grünen als auch die Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

### **Ausstattung**

- 2 Tageslichtbäder mit 1 Dusche und 1 Badewanne
- Neuwertige Einbauküche (unbenutzt)
- Wintergarten
- Öl-Heizung
- Garten + Terrasse
- Scheune ca. 190m<sup>2</sup>

### **Sonstiges**

Haftungsausschluss:

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.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Unser Service für Sie als Eigentümer:

Planen Sie den Verkauf 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 Immobilienexperten einschätzen.

Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



**Jessica Brunner · Immobilienberaterin**

Mobil: 0151 12363785 | [jessica.brunner@haushirsch.de](mailto:jessica.brunner@haushirsch.de)

---

HausHirsch GmbH · Rheinpromenade 8, 40789 Monheim am Rhein · Tel: +49 0 800 000 1244 · [info@haushirsch.de](mailto:info@haushirsch.de) · <https://haushirsch.de>

HRB: HRB 99093 | Registergericht: Amtsgericht Düsseldorf | GF: Christian Wanderer

*Alle Angaben ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Das Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne ausdrückliche Zustimmung nicht gestattet.*

© 2026 HausHirsch GmbH – Alle Rechte vorbehalten.

