

Babenhäusen

# Modernes Wohnen auf 446 m<sup>2</sup> im historischen Ambiente plus Garten

Objektnummer: 23117021

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 446 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 534 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

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

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23117021
Wohnfläche	ca. 446 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1546
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	88.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.10.2032	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



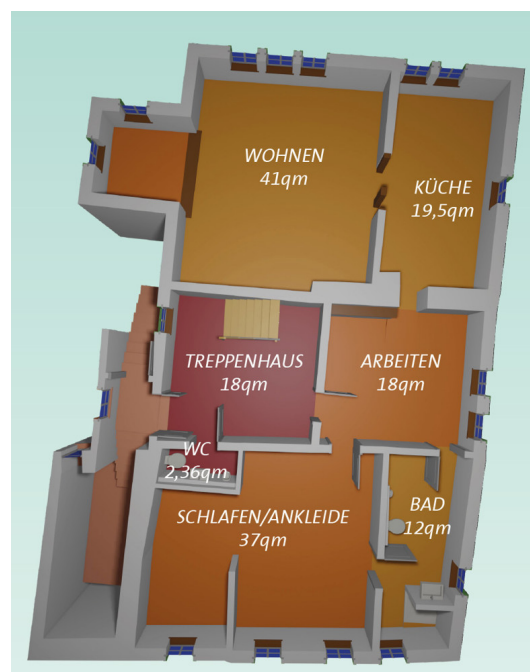
Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

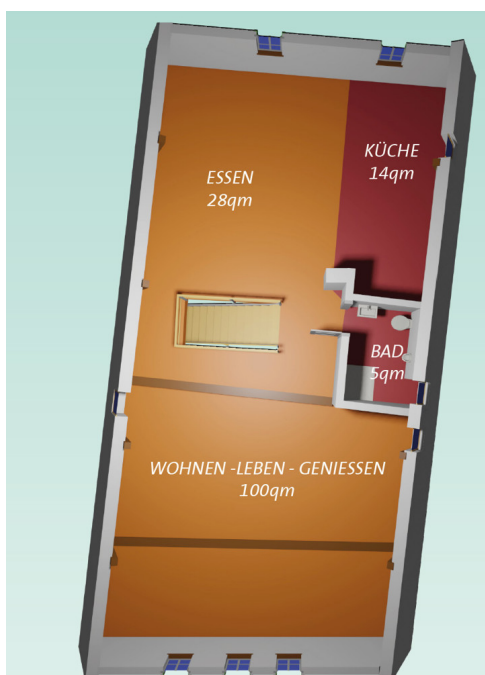
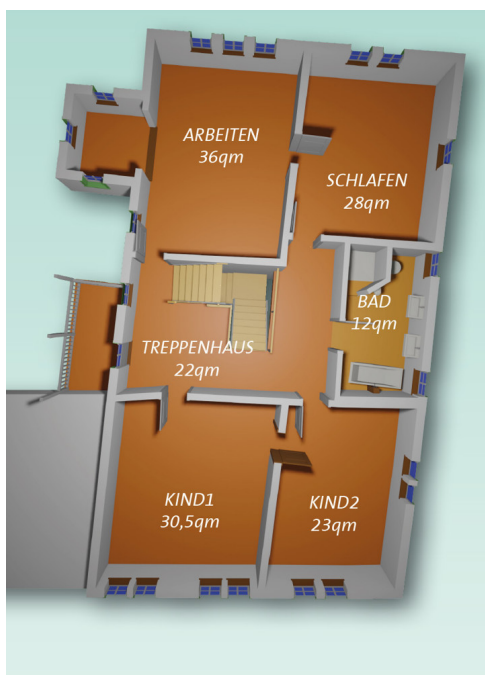
## Die Immobilie





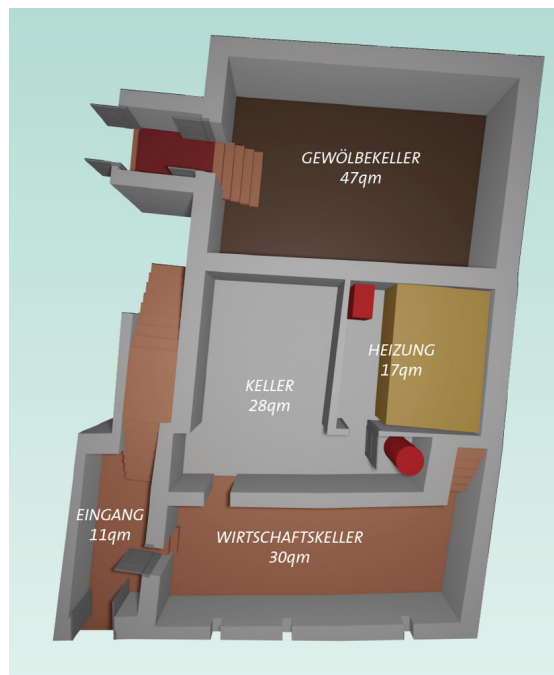
Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen im preisgekrönten historischen Ambiente. In jahrzehntelanger Arbeit haben die Verkäufer, er Architekt und Zimmermann, das Amtshaus aus dem Jahr 1546 mit Unterstützung der Familie denkmalgerecht saniert und modernem Wohnkomfort angepasst. Das Amtshaus der „Gayling von Altheim“ steht auf 534 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit sehr schön gestaltetem Garten. Es überzeugt durch seine mehr als großzügigen Räume, verteilt auf ca. 446 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Großzügige Räume, modernen Installationen und clevere Details machen das Objekt zu einer attraktiven Immobilie für: - Den Eigennutzer. - Den/die selbstständige/n Anwalt/in, Notar/in, Therapeuten/in, Arzt/ Ärztin, Architekten/in, Tagesmutter/Tagesvater usw., welche Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchten. - Als Zweifamilienhaus mit gemeinsamer Gartennutzung oder Mehrgenerationenwohnhaus. - Nach Aufteilung (entsprechende Installationen sind bereits vorgesehen) als Vermietungsobjekt mit einer vermietbaren Wohnfläche ca. 446 m<sup>2</sup> (plus Ausbaureserve im Dach). Aktuell ist im Erdgeschoss eine abgeschlossene Wohneinheit mit einer Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup>, diese beinhaltet eine Diele, Küche, Wohnzimmer, Bad mit Dusche, Schlafzimmer mit Ankleide, (welches problemlos zu einem weiteren Raum umgebaut werden kann) und ein Gäste-WC, plus ca. 20 m<sup>2</sup> Treppenhaus. Das Obergeschoss mit 4 Zimmern, großzügigem Bad und Balkon, bietet auf ca. 151 m<sup>2</sup> viel Platz. Die annähernd gleich großen Räume können auch in Ihren Nutzungen getauscht werden. Rohre für ein weiteres Bad liegen bereits im Boden, so dass auch auf dieser Ebene ein zweites Badezimmer eingerichtet werden kann. Das Dachgeschoss, als ein großzügiger Raum umgesetzt, plus ein kleines Bad, bietet auf ca. 147 m<sup>2</sup> reizvolle Blickverbindungen und ist trotz der Größe sehr gemütlich. Ein riesiger Gewölbekeller, mit extra Zugang vom Garten, im Mittel über 3m hoch, wartet darauf weiterentwickelt zu werden. Der eigentliche Kellerbereich bietet einen Wirtschaftskeller, clever direkt am Eingang gelegen, einen großen Zwischenkeller mit historischem Treppenfundament und einen Heizungskeller. Der Garten ist liebevoll gestaltet, hier wurde 2014 ein Gartenhaus mit ca. 30m<sup>2</sup>, inkl. Sommerküche neu errichtet. Zum Frühstückskaffee lädt der Rosenpavillon ein, der im Sommer herrlich blüht. Zu dem Anwesen gehören außerdem 2 PKW Stellplätze mit bequemer Zufahrt von der Seitenstraße. Gerne zeigen wir Ihnen diese einzigartige Immobilie bei einer Besichtigung und beraten Sie in einem persönlichen Gespräch.

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Ausstattung und Details

Alle Fußböden bestehen aus massiven geölten Eichendielen, die Nassbereiche sind gefliest oder, als Highlight mit historischen Ziegelplatten belegt, die im Haus gefunden wurden. Die Wände sind mit Lehm verputzt, teilweise liegt das Fachwerk frei und lässt so einen Blick in die 470 jährige Vergangenheit des Hauses zu. Das Wohnklima ist durch den Einsatz der Naturmaterialien hervorragend, Schimmelbildung kommt nicht vor.

Sowohl die Kellerdecke, als auch die oberste Geschossdecke sind gedämmt, das Dach mit einer ca. 28 cm starken Zellulosedämmung versehen. Auf den verputzten Nord- und Westseiten des Hauses ist eine 8 cm starke Dämmung aus Schafwolle an der Fassade montiert worden, an den Fachwerksichtigen Ost- und Westseiten eine diffusionsoffene Innendämmung aus Leichtlehm-Trockenschüttung verbaut.

Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz hatte den Einsatz von Natur- und Ökobaustoffen zur Folge, die sich in den vergangenen 14 Jahren als gut verträglich, pflegeleicht und wartungsarm erwiesen haben.

Die Dacheindeckung in Biberschwänzen hat eine Lebenserwartung von über hundert Jahren.

Das Haus wurde in den Jahren 2005-2020 komplett saniert. Alle Hausanschlussleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon) wurden neu verlegt, eine Holzpelletanlage mit Solarthermieunterstützung installiert. Die Heizkosten inklusive Wartung der Anlage belaufen sich für das gesamte Haus (aktueller Pelletpreis ca. 300,- €/t) auf etwa 240,- €/Monat. In der Kombination mit der Dämmung und den doppelverglasten Fenstern ergibt sich eine Energieeffizienzklasse A bzw. C, was deutlich besser als der normale Neubaustandard ist (Verbrauchs-Energieausweis anbei). Im Jahr 2023 erfolgte die Installation eines Balkonkraftwerks mit einer täglichen Energieerzeugung von etwa 5 kW in den Sommermonaten.

Jedes Stockwerk verfügt über einen eigenen Sicherungskasten, jeder Raum ist einzeln abgesichert, die Verkabelung erfolgte komplett mit 5x1,5 mm 2 Leitungen. Weiterhin verfügt jeder Raum über einen oder mehrere CAT7-gigabit-Netzwerkanschlüsse in Leerrohren zur nachträglichen Aufrüstung.

Jedes Stockwerk verfügt über einen Ofenanschluss, so dass auch individuelle Holz- oder Pelletöfen angeschlossen werden können.

Der Anschluss ans Glasfasernetz ist bestellt und erfolgt in Kürze (Stand: Oktober 2023). Auch die Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox ist bereits bauseitig vorgesehen. Bei der Sanierung des Hauses wurde Wert auf eine flexible Nutzung gelegt. So sind in allen Geschossen Möglichkeiten für den Einbau weiterer Bäder oder Küchen vorgesehen, auch erlaubt die Elektro- und Sanitärinstallation den Ausbau des Dachbodens zu weiteren Wohnflächen. Sanitär-Fallrohre, Steigleitungen, Heizungsrohre und

Elektroinstallation sind bis hin zum Grauwasseranschluss für die WC-Spülung an mehreren Stellen im Haus zugänglich.

Mit einer ideenreicher Planung lassen sich auch 3, 4 oder 5 Wohneinheiten aus dem Objekt entwickeln.

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Alles zum Standort

Zwischen Darmstadt, Frankfurt und Aschaffenburg liegt die romantische Fachwerkstadt Babenhausen. Die historische Münzstadt wurde in 1236 erstmals urkundlich erwähnt. Ein verzweigtes System von Bächen, Gräben und Seitenarmen der Gersprenz kennzeichnet die nähere Umgebung. Babenhausen hat heute mit seinen fünf Stadtteilen rund 16.500 Einwohner und nimmt eine bedeutende Stellung zwischen Bayern und dem Rhein-Main-Gebiet ein. Die Wirtschaft der Stadt wird sowohl von Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben als auch von Gewerbe- und Industriebetrieben geprägt. Gut erschlossene und ausbaufähige Gewerbegebiete machen Babenhausen für Investoren interessant. Aber natürlich kann man in Babenhausen nicht nur arbeiten. Babenhausen bietet mit zahlreichen öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, städtischen Hallen und Bürgerhäusern alles, was das Leben oder den Aufenthalt in der Stadt angenehm gestaltet. Neben zahlreichen Reiterhöfen bieten Vereine Baseball und Rugby, Tennis, Segel- und Motorfliegen sowie eine Vielzahl weiterer Sportarten an. Als Pferdestadt mit über 700 Reitpferden ist Babenhausen ein Highlight in der Region. Wander- und Radwege sowie das parkähnlich angelegte Schwimmbad laden zum Entspannen ein. Die Geschäfte, Vereine und Schulen, Handel und Gewerbe, die Feste, viele Restaurants und Kneipen und nicht zuletzt die Babenhäuser selbst und ihre Gäste bringen frischen Geist in alte Mauern und machen einen Aufenthalt in der idyllischen Stadt zum Erlebnis. Babenhausen liegt an der B26 zwischen Darmstadt (30 km) und Aschaffenburg (12 km). Frankfurt erreicht man ebenso in 30 Minuten über Bundesstraßen und Autobahn. Babenhausen liegt im RMV-Gebiet am Schnittpunkt der Bahnstrecken Darmstadt-Aschaffenburg und Hanau. Bahnverbindungen gibt es nach Aschaffenburg, Groß-Umstadt, Wiesbaden über Mainz und Darmstadt sowie nach Frankfurt am Main über Hanau.

Objektnummer: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.10.2032. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23117021 - 64832 Babenhausen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Henkel

---

Bahnhofstraße 26 Seligenstadt  
E-Mail: [seligenstadt@von-poll.com](mailto:seligenstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)