

## Bungalow in Brensbach-Höllerbach

**\*\*RESERVIERT\*\* Exklusives Wohnen  
im Grünen: Massiv gebauter  
Walmdachbungalow in herrlicher  
Odenwaldlage**



Objekt-Nr. 30188

**Bungalow**

Verkauf: **539.000 €**

Telefon: 06151 26983

64395 Brensbach-Höllerbach  
Hessen

Baujahr	1976	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	892,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie wünschen sich nach einem hektischen Arbeitstag in der Stadt eine Oase der Ruhe? Dann haben wir das perfekte Angebot für Sie! Eingebettet in die wunderschöne naturnahe Lage des Odenwaldes, mit einer guten Nahversorgung sowie einer sehr guten Verkehrsanbindung nach Darmstadt und ins Rhein-Main-Gebiet, liegt Brensbach-Höllerbach. Hier erhalten Sie auf ca. 892 m<sup>2</sup> wunderschönem Grundstück diesen luxuriösen in Massivbauweise errichteten Walmdachbungalow.

Der 1976 erbaute Bungalow wurde 2020 komplett renoviert und modernisiert und besticht durch seinen sehr gepflegten tipp-topp Zustand, seine optimale Raumaufteilung und den gehobenen Wohnkomfort. Insgesamt stehen Ihnen ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf eine mehr als ansprechende 5-Zimmer-Aufteilung in hochwertiger Innenausstattung zur Verfügung.

Beim Betreten des Hauses befinden Sie sich fast unmittelbar in dem repräsentativen lichtdurchfluteten offen gestalteten Wohn-/Essbereich mit gemütlicher Kaminecke. Der Wohn-/Essbereich lässt keine Wünsche offen: ob mit Familie und/oder Freunden am gedeckten Tisch sitzend ein gutes Essen genießen, in einem anderen "Eckchen" im Fernseher einen spannenden Film ansehen, oder sich mit einem interessanten Buch und einem guten Glas Wein vor dem flackernden Feuer des gemütlichen Kamins zu entspannen ☺ hier wurde an alles gedacht.

Die vielen Fenster und großen Fensterfronten lassen viel Licht und Helligkeit in die Räume und werten das ohnehin schon wunderbare Raumgefühl nochmals auf. Außerdem haben Sie über den Wohn-/Essbereich Zugang zu der liebevoll gestalteten Sonnenterrasse mit Markise und herrlichem Fernblick.

Die großzügige offene Küche, inklusive hochwertiger Einbauküche mit Esstheke, ist mit Markengeräten ausgestattet und ist geschickt vom Wohnbereich separiert.

Über den sich anschließenden Flur gelangen Sie in das große Hauptschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Tageslichtbad sowie 2 schöne Kinderzimmer und einem weiteren Tageslichtbad. Ein Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich.

Insgesamt besticht das Erdgeschoss mit ca. 140 m<sup>2</sup> großzügiger Wohnfläche auf einer Ebene über zeitgemäßen gehobenen Wohnkomfort.

Über den durch eine große Fensterfront erhellten Treppenabgang gelangen Sie in das Untergeschoss des Hauses. Hier befinden sich ein helles mögliches Gäste-/Arbeitszimmer, eine weitere moderne hochwertige Einbauküche - die sich optional auch als Hobbyraum eignet, ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein praktischer Hauswirtschafts- und Vorratsraum. Des Weiteren gelangen Sie hier über den Flur zu einem weiteren Highlight:

Sie haben von hier direkten Zugang in die große Doppelgarage mit zwei Stellplätzen und weiterer vielseitig nutzbarer Stellfläche wie z.B. für Gartengeräte oder Fahrräder etc.

Die Immobilie ist mit überwiegend hochwertigen großformatigen Bodenfliesen ausgestattet, eine integrierte Deckenbeleuchtung mit überwiegend energiesparenden LEDs und eine Entkalkungsanlage sind nur einige wenige Details. Beheizt wird der ansprechende Bungalow über eine sparsame Öl-Zentralheizung, die auch die Warmwasseraufbereitung gewährleistet.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen sich von der hohen Wohnqualität dieses wunderschönen Bungalows in toller Lage des Odenwaldes. Genießen Sie zukünftig Ruhe, Natur und gute Luft, fernab vom Alltagsstress der Stadt.

# Ausstattung

## **Fußboden:**

Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Einbauküche, Kamin

# Sonstiges

Das im oberen Gersprenztal liegende Brensbach zählt zu den ältesten Dorfgründungen in dieser Region. Heutzutage bietet es eine Mischung aus zahlreichen historischen Gebäuden und moderner Bebauung. Über die Ortsteile sind mehrere Kindergärten verteilt, zu denen auch ein integrativer Kindergarten zählt. Hinzu kommen mehrere Schulen, bei denen von der Grundschule bis zur Gesamtschule mit gymnasialem Bereich alles geboten wird. Des Weiteren findet man Berufsschulen und die Akademie für lebenslanges Lernen der Volkshochschule Odenwald im naheliegenden Erbach, auf deren besonderes Konzept die Region sehr stolz ist. Wirtschaftlich ist vor allem die alteingesessene Firma Ritter-Pen hervorzuheben, die mittlerweile sogar Zweigwerke in China und Tschechien eröffnen konnte. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in nächster Nähe.

In Brensbach wird soziales Leben, Bildung und Kultur großgeschrieben. Zwei Grundschulen, drei gemeindliche Kindergärten sowie ein privat geführter Waldkindergarten, eine Gemeindebücherei unter ehrenamtlicher Leitung und rund 60 ebenfalls ehrenamtlich geführte Vereine bieten gerade für Familien beste Voraussetzungen für eine zukunftssichere Entwicklung.

Vielfältige Kleinkunst, Theater für Erwachsene und Kinder, anschaulich aufbereitete Geschichte im Dorfmuseum, eine anspruchsvolle Kunstgalerie mit Biergarten und Restaurant und vieles mehr begegnen Ihnen in der lebendigen Gemeinde.

Man findet hier vor allem historische Sehenswürdigkeiten wie das Eberhardtsbrunnchen mit seinem Wassertretbecken. Ein beliebtes Ausflugsziel ist das Wildgehege unterhalb der Burgruine Schnellerts. Hinzu kommen Angebote wie das Museum und die Galerie im Alten Rathaus. In ihrer Freizeit feiern die Brensbacher gern. So lädt man beispielsweise regelmäßig zum Brunnchesfest ein. Auch die Gewerbeschau oder die Kirchweihfeste begeistern immer wieder die Besucher des Ortes. Neben einem regen Vereinsleben und diversen Sportangeboten kommen vor allem Naturfreunde auf ihre Kosten, die im Brensbacher Hinterwald auf Entdeckungsreise gehen können.

Die Großgemeinde Brensbach punktet zudem mit bezahlbarem Wohnraum, einer sehr guten Verkehrsanbindung über die Bundesstraße 38 nach Darmstadt und in den Ballungsraum Rhein-Main sowie einer ebenso guten Nahversorgung.

Von unschätzbarem Wert ist die intakte Natur, die Brensbach umgibt. Wer nach Erholung sucht, findet diese auf den zahlreichen Wanderwegen rund um unsere Großgemeinde in den Wäldern und auf hügeligen Fluren mit tollen Ausblicken ins Gersprenztal.

Die Firma SCHÄFER & PARTNER Immobilien GmbH haftet nicht für die Richtigkeit der ihr von dem/den Eigentümer/n des Objektes gemachten Angaben, sie schließt die Haftung für eine eventuelle Unrichtigkeit der ihr gemachten Angaben und für alle ihr nicht selbst bekannten Umstände aus. Durch Kopiervorgänge und Anpassungen an Seitengrößen können Pläne vom Maßstab abweichen.

. Info zum Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

# Lage

Brensbach mit seinen Ortsteilen Brensbach, Wersau, Nieder-Kainsbach, Affhollerbach, Höllerbach und Wallbach liegt im vorderen Odenwald in einer abwechslungsreichen

Landschaft. Die umliegenden Mischwälder, idyllischen Aussichtspunkte und eine Vielzahl an Gasthöfen und Restaurants laden Besucher zum Wandern und zu längeren Aufenthalten ein.

Inmitten herrlicher Mischwälder liegt der kleine Ortsteil Höllerbach und lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein. So z.B. auf dem Höhenwanderweg mit teilweise weitläufigen Panoramablicken in die angrenzenden Täler oder zu dem zu Höllerbach gehörenden "Schafhof".

Zwei Gastronomiebetriebe im Ort sorgen nach diesem Naturerlebnis für das leibliche Wohl. Für ein aktives Dorfleben sorgt vor allem der örtliche Feuerwehrverein, der zahlreiche Festivitäten und Begegnungsmöglichkeiten organisiert.

Brensbach mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgungsangeboten liegt in unmittelbarer Nähe.

Brensbach liegt verkehrsgünstig, auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, nahe Reinheim, Groß-Bieberau, Höchst, Bad-König, Michelstadt und Erbach. Über die B38 ist Darmstadt leicht mit dem Auto erreichbar.

## **Courtage**

3,57% vom Kaufpreis (inkl. MwSt.)

# Exposé - Galerie



Herzlich willkommen



treten Sie näher...

# Exposé - Galerie



repräsentativer Wohnbereich



große Sonnenterrasse mit Marki

# Exposé - Galerie



Sonnterrasse



herrlicher Fernblick

# Exposé - Galerie



großzügiger Wohn-/Essbereich



stilvoller Essbereich

# Exposé - Galerie



ansprechender Sitzbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



gemütliche Kaminecke



hochwertige Einbauküche

# Exposé - Galerie



... mit Esstheke



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



... und eigenem Tageslichtbad

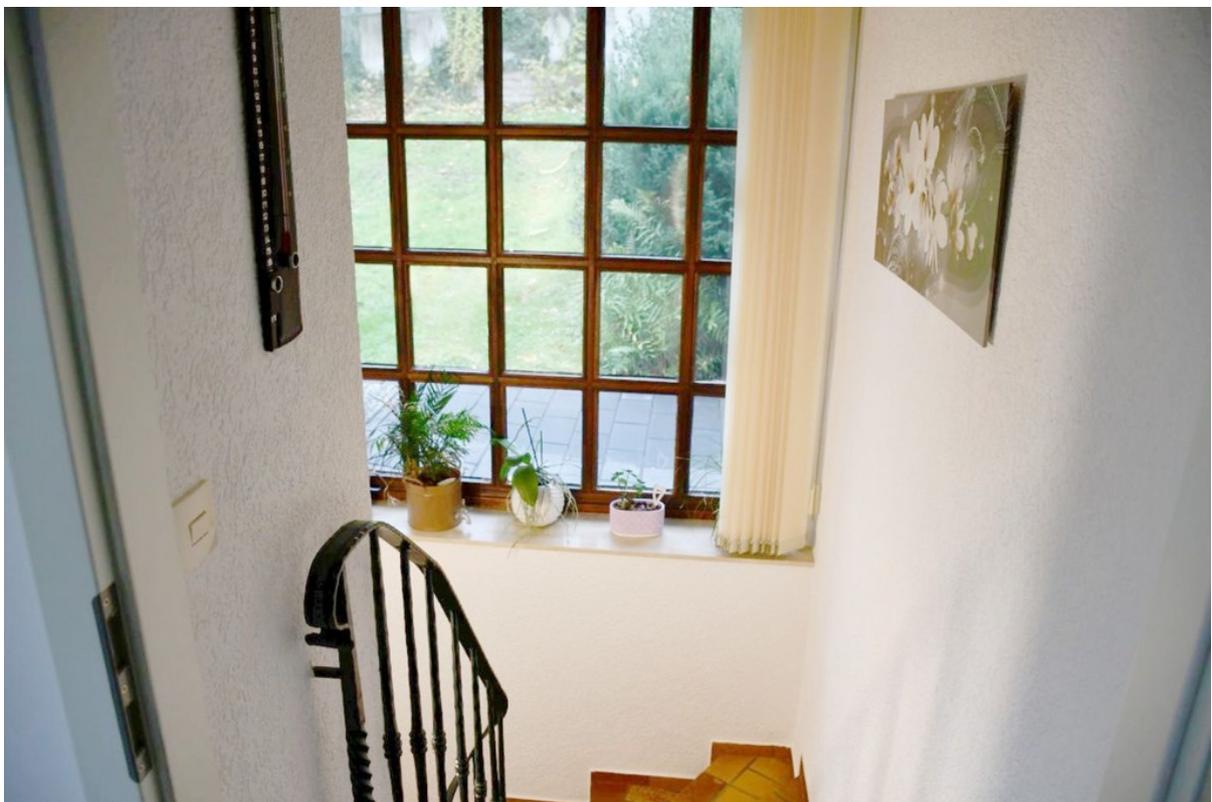


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



modernes Tageslichtbad

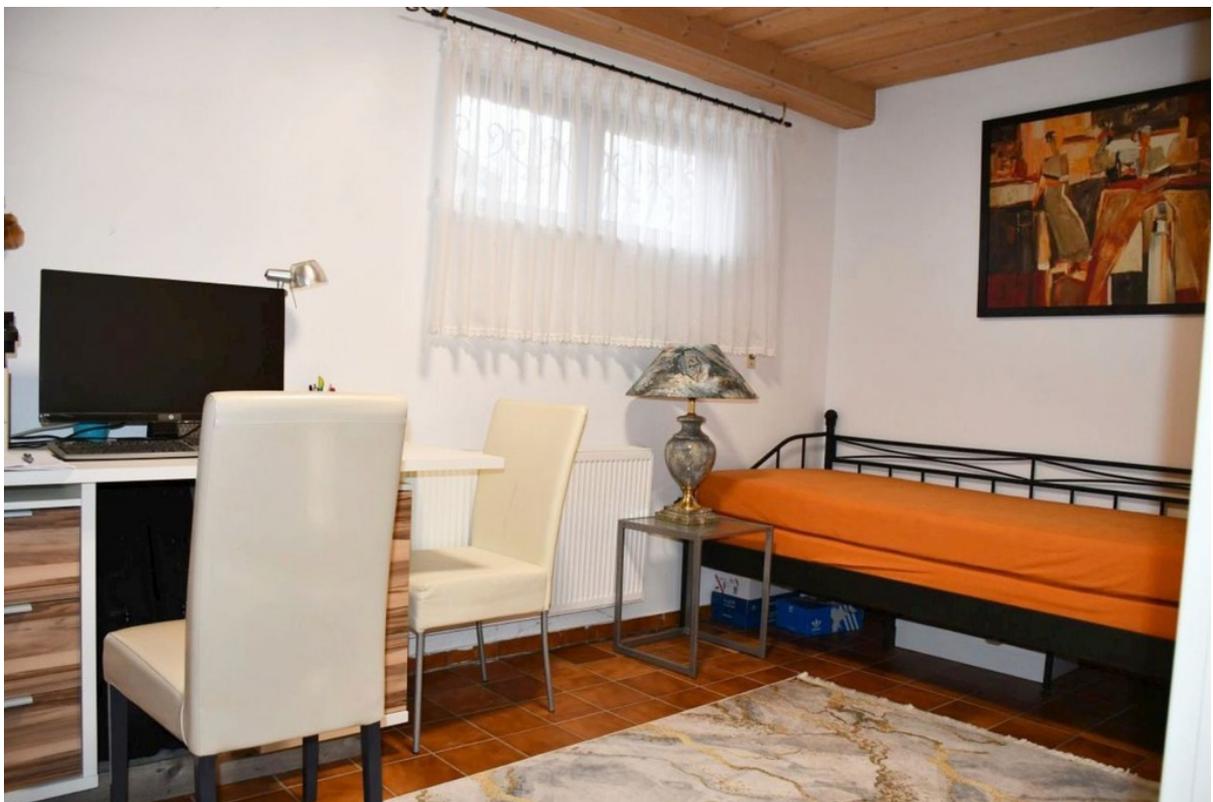


Treppe ins Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Einbauküche Untergeschoss



Arbeiten/Gast Untergeschoss

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad Untergeschoss



Hausansicht Gartenseite

# Exposé - Galerie



eingegrünter Garten



wunderschönes Grundstück

# Exposé - Galerie



ansprechende naturnahe Wohnlag



Kauf- und Verkaufsberatung  
Kirchstraße 1 / Ecke Ludwigstraße  
64283 Darmstadt  
Telefon 0 61 51 / 2 69 83  
Telefax 0 61 51 / 2 30 65  
Internet: [www.schaeferundpartner.de](http://www.schaeferundpartner.de)  
E-Mail: [info@schaeferundpartner.de](mailto:info@schaeferundpartner.de)



Mitglied im  
Immobilienverband Deutschland e.V.



GERNOT LÖWENSTEIN

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundrisse

# ERDGESCHOSS



## UNTERGESCHOSS

