

Exposé
Bauernhaus mit Geschichte
Brombach, Brombacher Str. 6



Das Bauernhaus wurde durch die Familie Mergenthaler, die Ende des 19. Jahrhunderts vom Neckar nach Brombach kam, als einstöckiges Wohn-/Bauernhaus mit Stall und Scheune sowie einem Garten, erbaut. Es steht gegenüber der Brombacher Mühle und bietet so einen wunderschönen idyllischen Ausblick. Das Mühlrad plätschert außerdem beruhigend von Frühjahr bis in den Winter.

Traditionell hatten früher die Familien in Brombach sog. Hofzeichen, mit denen sie Ihr Eigentum an Haus und Hof sowie Wald- und Ackerland kennzeichneten. Diese sind auch heute noch überall in Brombach zu finden. Durch den Bezug zum Neckar kennzeichnete die Familie ihr Eigentum durch den Anker, der noch heute einzigartig im Kellerportal des 18. Jahrhunderts gut sichtbar ist und daher unter Denkmalschutz steht.



Die in den letzten 10 Jahren fachmännisch restaurierte Scheune, die als kleines Juwel bezeichnet werden kann, „beherbergt“ außerdem oberhalb des Scheunentores einen Eichenbalken mit einer Inschrift aus dem Jahr 1779, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Mehr zur Scheune weiter unten.



Das Bauernhaus wurde in den 1950er Jahren bis auf die Kellermauern abgerissen und als zwei-stöckiges Wohnhaus mit Dachgeschoss neu erbaut. Der Keller ist zweigeteilt und verfügt noch im Heizungskeller über den originalen Futtertrog im ehemaligen Stalltrakt.

Ausstattungsmerkmale Haus:

Das Haus ist komplett renoviert, sodass es ohne großen Aufwand direkt bezogen werden kann. Dennoch sind Gestaltungsmöglichkeiten vorhanden.

Die Wohnküche zeichnet sich durch die angrenzende Speisekammer sowie direkten Zugang zur Terrasse aus. Die Einbauküche kann übernommen werden.

Das ca. 31m² große Wohnzimmer strahlt eine große Gemütlichkeit aus, mit Ausblick auf das Mühlrad.

Die Wohnräume im EG und 1. OG sind sämtlich von innen mit OSB ausgestattet und wärmege-dämmt. Teilweise in manchen Räumen auch die Decken.

Die Fußböden sind – soweit nicht gefliest - alle mit hochwertigem OSB verlegt und versiegelt.

Beide Bäder sind 2009 bzw. 2014 komplett neu gefliest und sanitär ausgestattet und verfügen über Tageslicht (Fenster). Im EG befindet sich außerdem ein Gäste-WC. Die Wasserinstallatio-nen sind großteils 2009/2014 neu verlegt.

Das 1. OG verfügt über ein Bad mit geräumiger Dusche sowie eine Badewanne. Dort befinden sich auch noch 4 Wohnräume. Ein Zimmer verfügt über Wasseranschluss inkl. Durchlauferhitzer und Herdanschluss, da es zuletzt als Küche genutzt wurde.

Sämtliche Elektro- und IT-Verkabelungen wurden in 2009 komplett neu installiert. Fast jedes Zimmer ist mit Internet- und Kabelanschluss ausgestattet. Brombach verfügt über eine High Speed Internet Anbindung sowie Kabelfernsehen.

Im Übrigen sind alle Lampen im/um das Haus sowie die Scheune bereits auf LED umgestellt.

Da das Haus zuletzt als 3-Generationen-Haus genutzt wurde, wurde aus Sicherheitsgründen (Kleinkinder) sowie zur Schall- und Wärmeisolierung, die Treppe im 1.OG mit einer Trennwand und einer hochwertigen Stahl-Schiebetüre versehen.

Das Haus wurde vor einigen Jahren außen komplett neu gestrichen.

Im Keller befindet sich die Niedertemperatur Öl-Zentralheizung, die das Haus ebenfalls mit Warmwasser versorgt und durch die jährliche Wartung in tadellosem Zustand ist.

Die Fenster sind mind. doppelverglast, z.T. auch 3-fach und aus den 1990er Jahren. Keller- und Speicher-Fenster sind jüngeren Datums. Sämtliche Fenster und Rollläden sind vom Fachmann generalüberholt.

Die ca. 45 m² große Terrasse ist auf der Südseite des Gebäudes mit kleinem Gartenteil/Hoch-beeten, der neu gestaltet werden kann. Auf der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein weite-rer ca. 300 m² großer Garten, der als Freizeit und/oder Nutzgarten verwendet werden kann.

Das Haus ist komplett unterkellert, wodurch sehr geräumige Abstellflächen vorhanden sind.

Der Speicher ist nicht ausgebaut und bietet noch enormes Potential.

Das Anwesen verfügt neben der Garage in der Scheune, über einen Carport sowie einen Stell-platz vor dem Haus. Zwischen Scheune und Wohnhaus ist noch ein weiterer Abstellplatz (z.B. für Anhänger) vorhanden. Außerdem finden Sie dort den ehemaligen Schweinestall mit ca. 8 m² Nutfläche.

Scheune:

Eichenbalken 1779



Die Scheune mit einer Grundfläche von ca. 75m² bietet viel Stauraum. Sie ist im unteren und oberen Bereich dreigeteilt.

Links: Schuppen

Rechts: Garage mit Elektro-Garagentor

Mitte: Scheunenteil untere Ebene (Straßenniveau). Innen mit Treppenaufgang/gängen zu den oberen Ebenen (oberhalb Schuppen / oberhalb Garage und Mittig oberhalb des Scheunentors).

Die Scheune wurde in den letzten Jahren komplett saniert:

- Tragende Balken und Dachlattengerüst komplett getauscht
- Dach neu gedeckt
- Außenfassade komplett erneuert
- Innenausbau mit stabilen Böden in allen Bereichen, insbesondere die Zwischendecken sowie sicherer Zugang über stabile Holztreppe

Hinweis: Das vorhandene Inventar ist NICHT Gegenstand des Kaufangebots!

Garten:

Der ca. 300 m² große Garten kann sowohl als Nutzgarten sowie als Erholungsraum mit Grünfläche wunderbar genutzt werden.

Lage und Infrastruktur:

Brombach ist ein Ortsteil der Stadt Eberbach (ca. 18km entfernt) im Rhein-Neckar-/Neckar Odenwald-Kreis gelegen, mit guter Anbindung an Öffentliche Verkehrsmittel, mit regelmäßigem Busverkehr nach Hirschhorn zur dortigen S-Bahn-Anbindung Richtung Eberbach/Heidelberg ca. 25km Entfernung.

Hirschhorn (ca. 6 km entfernt) verfügt über div. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Apotheke, Sportvereine u.ä., eine Grundschule sowie in Langenthal den Kindergarten, der täglich direkt mit dem öffentlichen Bus angefahren wird.

Brombach hat mit seinen ca. 355 Einwohnern eine sehr gute Ortsgemeinschaft mit großem Zusammenhalt und Hilfsbereitschaft. Es sind verschiedene Vereine ansässig: Schützenverein, Sportfreunde, Gesangsverein, Faschingsgruppe (Wilde 13), Kirchengemeinde, Freiwillige Feuerwehr etc.

Derzeit wird die Ortsstraße (Brombacherstr.) komplett saniert. Die Verbindungsstraßen nach Hirschhorn und Heddesbach (u.a. Richtung A5/Frankfurt/Main) sind bereits vollständig saniert.

Kaufpreis: EUR 320.000

Kontakt Daten: duk.gorzitze@gmx.de