

Das Filetstück im Herzen von Buchen - eine seltene Gelegenheit!



BI-1190
Walldürner Straße 21
74722 Buchen
Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	BI-1190
Kategorie	Kauf – Büro/Praxis
Unterkategorie	Büro- und Geschäftshaus
Flurstück	1331/4
Baujahr ca.	1929
Objektzustand	vollständig renoviert
Qualität der Ausstattung	gehoben
Letzte Modernisierung	2025
Baujahr Dach	2008
Baujahr Fenster	2008
Elektrik	2008
Wasserleitungen	2008
Außenfassade	2008
Verfügbar ab	Sofort!
Preis	1.400.000 €
Käuferprovision	5,95 % inkl. Mwst.
Etagenzahl	4
Gesamtfläche ca.	976 m ²
Grundstücksfläche ca.	2.109 m ²

Vermietbare Fläche ca.	976 m ²
------------------------	--------------------

Keller	Ja
--------	----

Gäste-WC	Ja
----------	----

Personenaufzug	Ja
----------------	----

Heizungsart	Elektro-Heizung
-------------	-----------------

Wesentlicher Energieträger	Strom
----------------------------	-------

Baujahr Anlagentechnik	2008
------------------------	------

Beschreibung

Dieses repräsentative Büro- und Geschäftshaus in absoluter Toplage von Buchen präsentiert sich nach einer grundlegenden Sanierung 2008 sowie der Modernisierung im Jahr 2025 in einem erstklassigen Zustand und überzeugt auf ganzer Linie mit hochwertiger Ausstattung inklusive durchdachtem Raumkonzept.

Das Objekt erstreckt sich über vier Etagen mit einer Gesamtnutzfläche von 976 m² und steht auf einem großzügigen innerstädtischem Grundstück von 2.109 m². Dank des Aufzugs sind die Etagen barrierefrei erreichbar, was das Gebäude sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden und Besucher besonders attraktiv macht.

Der sanierte Keller bietet zusätzlichen Nutzwert und vielseitige Einsatzmöglichkeiten.

Die Beheizung erfolgt über eine praktische elektrische Infrarotpaneelheizung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt und gleichzeitig durch ihre Effizienz und den geringen Wartungsaufwand überzeugt.

Es stehen 17 Außenstellplätze sowie 5 Carports zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Besucher vorhanden sind.

Die Lage im Herzen von Buchen ist als echtes Filetstück zu bezeichnen. Objekte dieser Qualität und Größenordnung in einer derart gefragten Innenstadtlage kommen äußerst selten auf den Markt. Ob als Eigennutzung, Kapitalanlage oder für eine gemischte Nutzung mit Gewerbe und Büro – dieses Gebäude bietet außergewöhnliche Flexibilität und nachhaltigen Wert.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich ein Gesamtpaket, das es in dieser Form kaum ein zweites Mal zu finden sein wird!

Lage

Buchen (Odenwald) – eine charmante Kreisstadt im Neckar-Odenwald-Kreis, die mit ihrer reizvollen Lage im Herzen des Odenwaldes überzeugt. Eingebettet in eine sanfte Hügellandschaft mit weitläufigen Wäldern und idyllischen Tälern bietet die Stadt das ideale Umfeld für alle, die Naturverbundenheit und Lebensqualität schätzen.

Die gut ausgebaute Infrastruktur macht Buchen zu einem attraktiven Wohnstandort: Schulen aller Bildungsstufen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie ein vielfältiges Einzelhandelsangebot sind bequem erreichbar und decken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Das lebendige Stadtbild mit seiner historischen Altstadt lädt zum Verweilen und Genießen ein.

Für Pendler bietet Buchen eine solide Anbindung an das regionale Straßennetz. Über die Bundesstraßen B27 und B292 sind umliegende Städte wie Mosbach, Würzburg und Heilbronn in überschaubarer Fahrzeit erreichbar.

Freizeitmöglichkeiten gibt es in der Region reichlich: Ob Wandern und Radfahren auf gut ausgeschilderten Wegen, kulturelle Ausflüge in die nahegelegenen Städte oder Entspannung in der Natur – Buchen verbindet ländliche Idylle mit einem angenehmen Angebot an Freizeitgestaltung.

Wer ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit guter Grundversorgung und naturnahem Flair sucht, findet in Buchen den idealen Ort zum Leben.

Sonstiges

Liebe Eigentümer,

sie besitzen bereits eine Immobilie und möchten den aktuellen Wert auf einfachem und direktem Wege in Erfahrung bringen?

Oder sind Sie sich nicht ganz sicher, ob Sie den richtigen Verkaufspreis angesetzt haben?

Unser Wertermittlungstool hilft Ihnen, genau das herauszufinden!

- Schnell & einfach
- Kostenlos & unverbindlich
- Direktes Ergebnis!

Wie ist der übliche Ablauf?

Sie beschreiben Ihre Immobilie unter:

<https://www.baumbusch-immobilien.de/wertermittlung/>

Unsere Online-Immobilienbewertung liefert Ihnen auf Basis Ihrer Eingaben eine erste grobe Preiseinschätzung für Ihre Immobilie.

Wir kontaktieren Sie in Kürze!

Im Anschluss an Ihre Online-Immobilienbewertung setzen sich unsere Immobilienexperten mit Ihnen in Verbindung.

Gerne nehmen wir uns die Zeit für Sie!

Baumbusch-Immobilien steht als Maklerunternehmen für die Werte:
Zuverlässigkeit, Professionalität sowie Diskretion.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.baumbusch-immobilien.de

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Bitte geben Sie uns Ihre vollständige Adresse sowie Telefonnummer bekannt, damit wir uns mit Ihnen schnellstmöglich in Verbindung setzen können. Unsere Objektangaben erfolgen gemäß den Informationen des Vermieters/Eigentümer und sind ohne

Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihnen aus Datenschutzgründen das Exposé inklusive Grundrissplänen erst nach Vorlage Ihrer vollständigen Anschrift und Telefonnummer zur Verfügung stellen können.

Diskretion ist für uns Ehrensache!

Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.



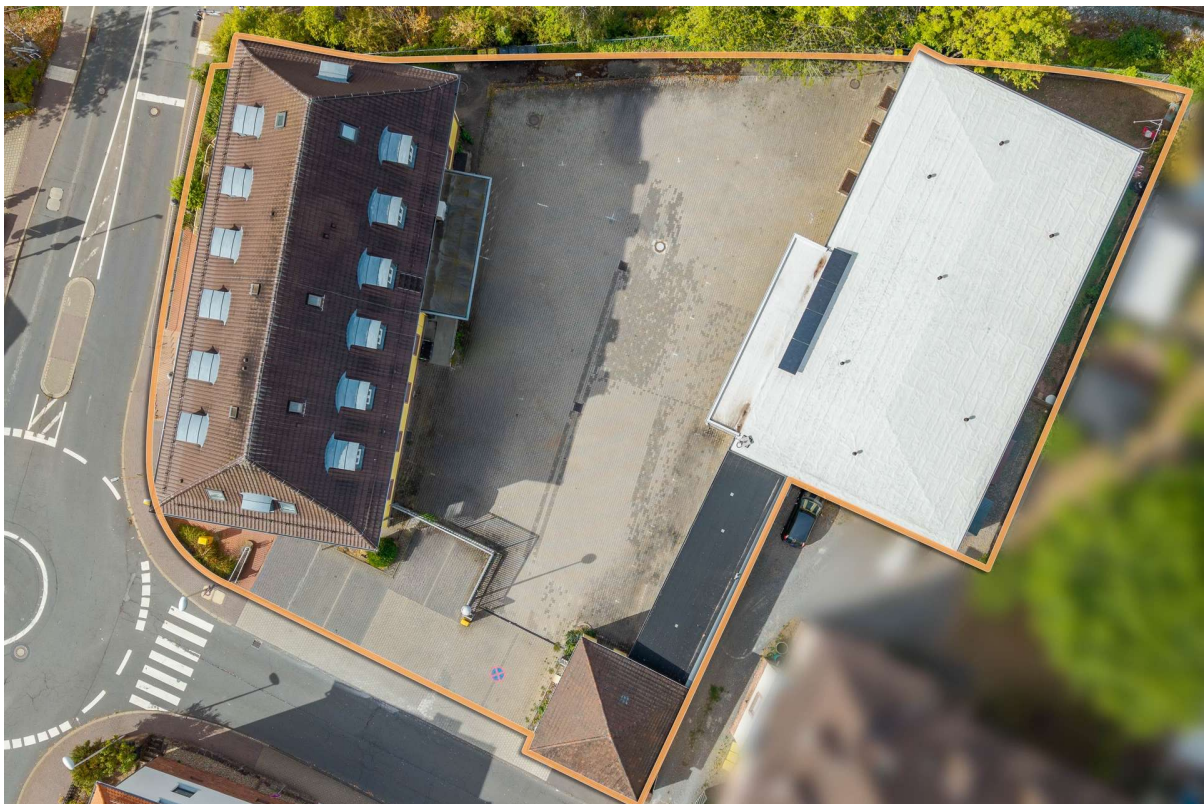
Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Debeka-1



Debeka-2



Debeka-3



Debeka-4



Eingang



Post-1



Post-2



Post-3



Post-4



Praxis-1



Praxis-2



Praxis-3



Praxis-4



Praxis-5



Praxis-6



Praxis-7



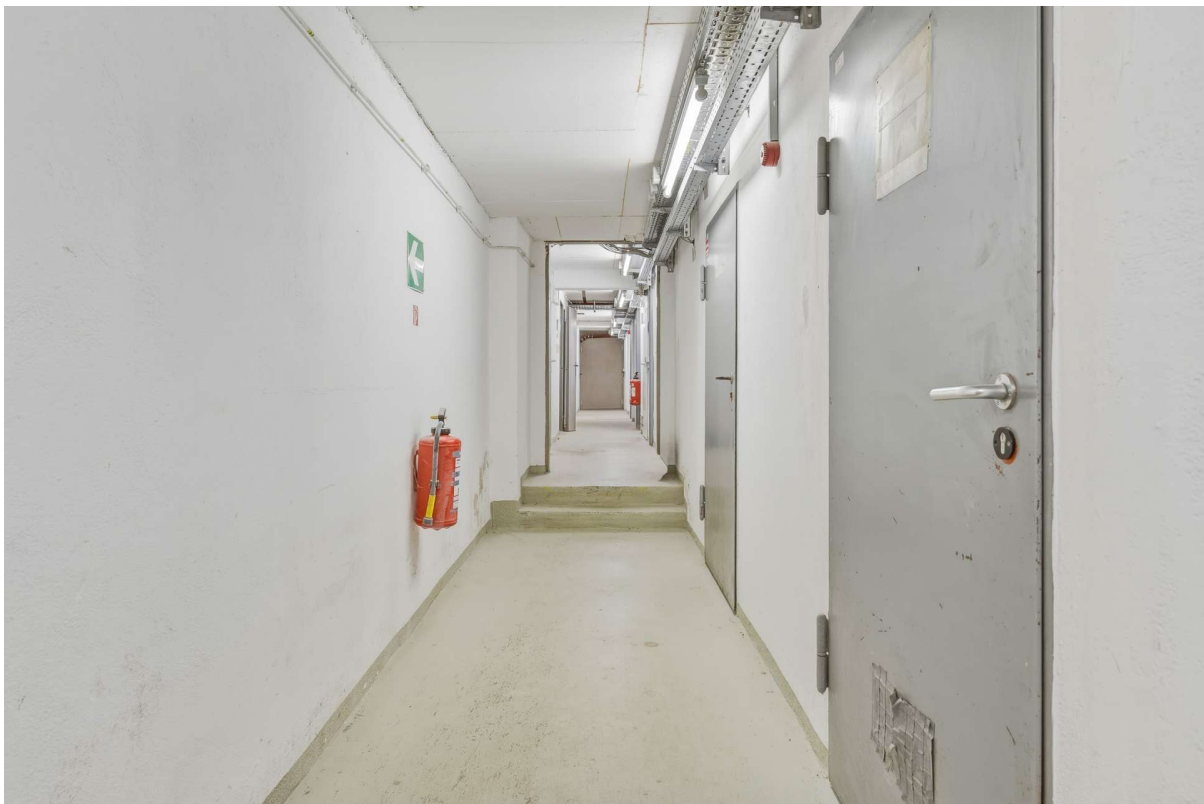
Praxis-8



Praxis-9



Praxis-10



Keller



Treppenhaus



Treppenhaus-2

Das ist Ihre **IMMOBILIE** heute **WERT!** Jetzt erfahren!




Baumbusch Partner der  **IMMOBILIEN**

Wir sind für Sie da: +49 151 234 752 23 • baumbusch-immobilien.de

Gold Partner
Seit 2022


MWE

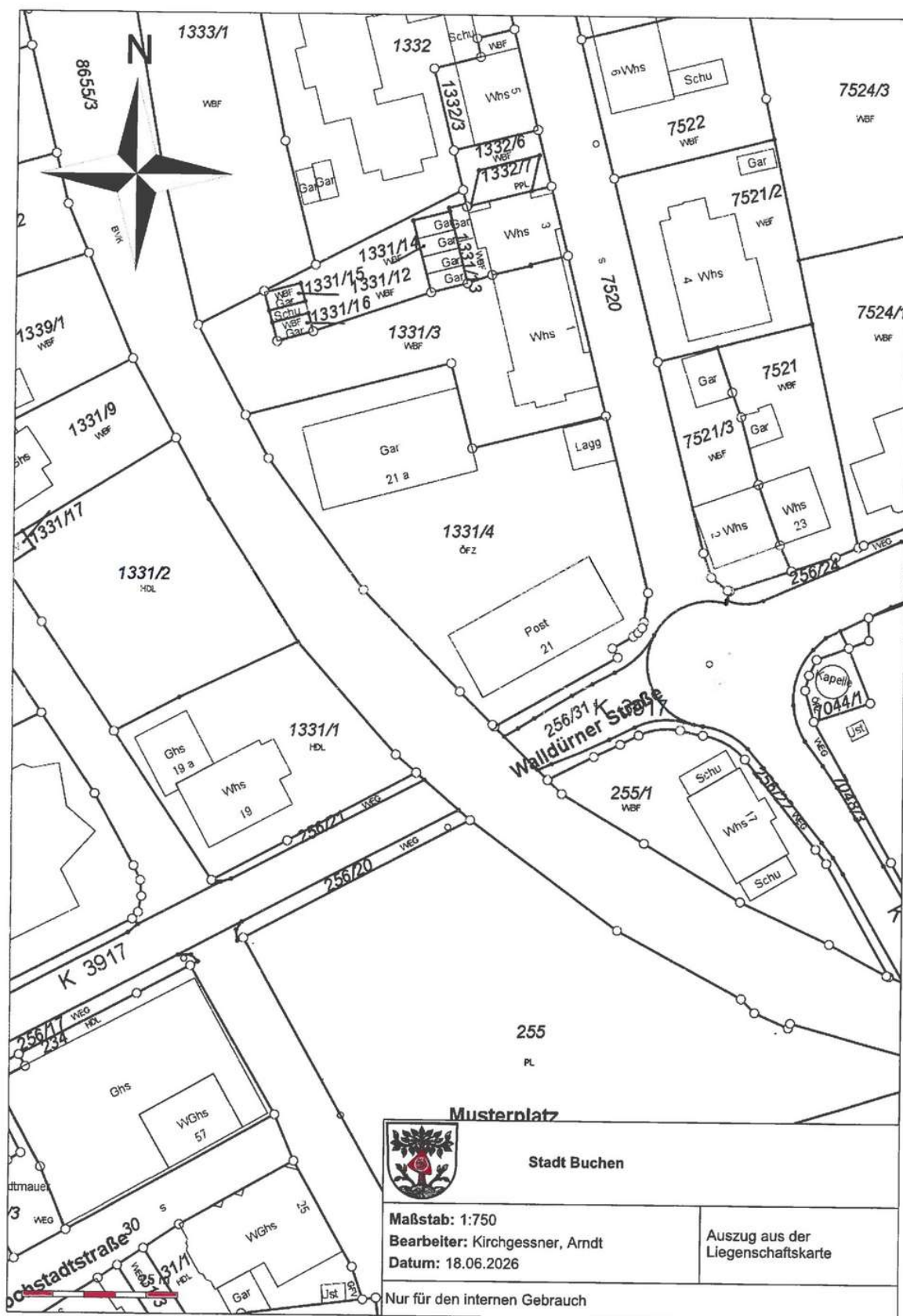

Baumbusch Partner der  **IMMOBILIEN**

Sie entspannen. Wir verkaufen.



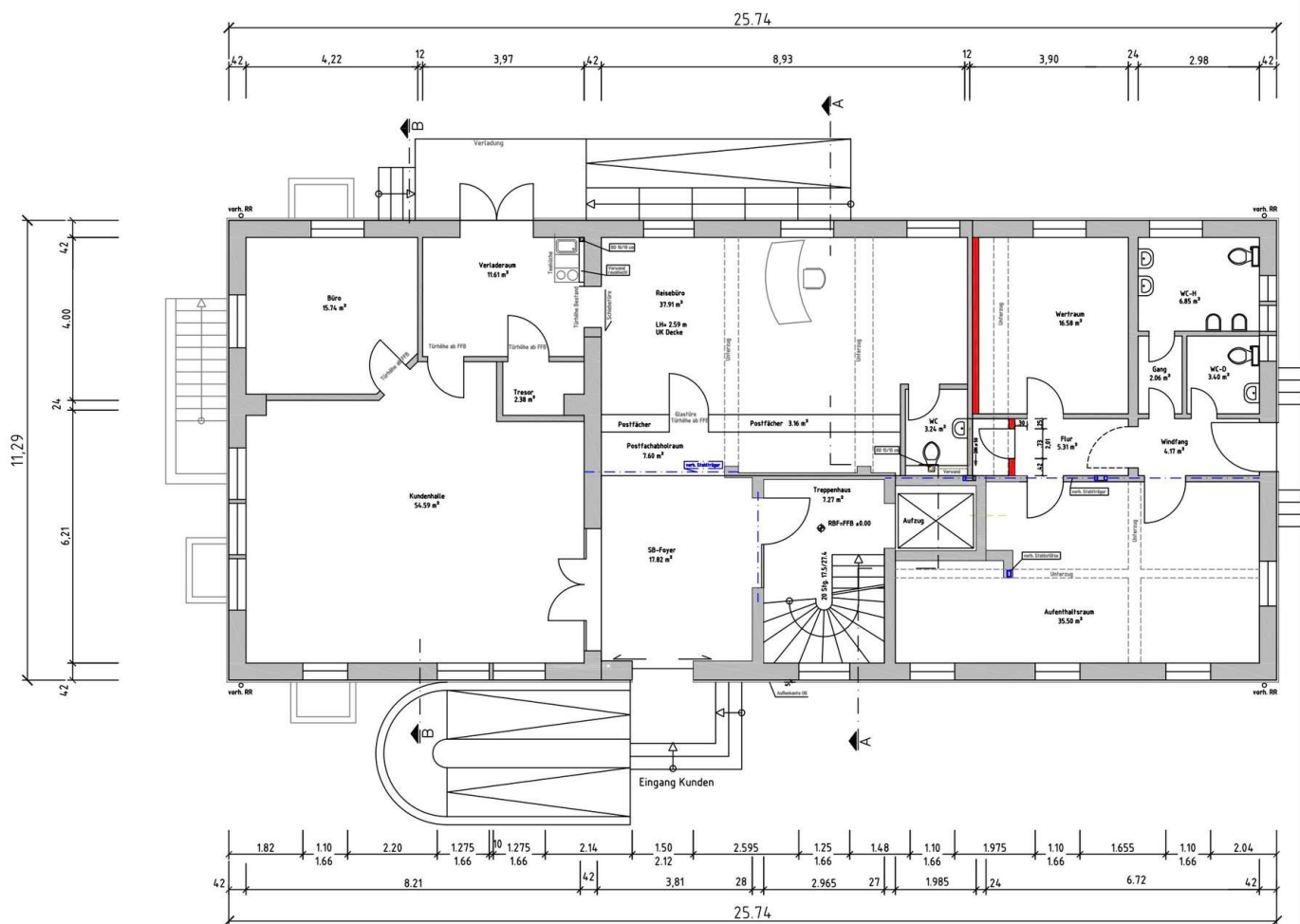
Badewanne

Lageplan



Erdgeschoss

ERDGESCHOSS



Flächen 3

Für das **Nebengebäude** ergibt sich aus den vorliegenden Plänen folgende überschlägige Wohn- und Nutzflächenaufstellung. Diese ist nur für die vorliegende Bewertung zu verwenden.

EG Nebengebäude – Nutzfläche

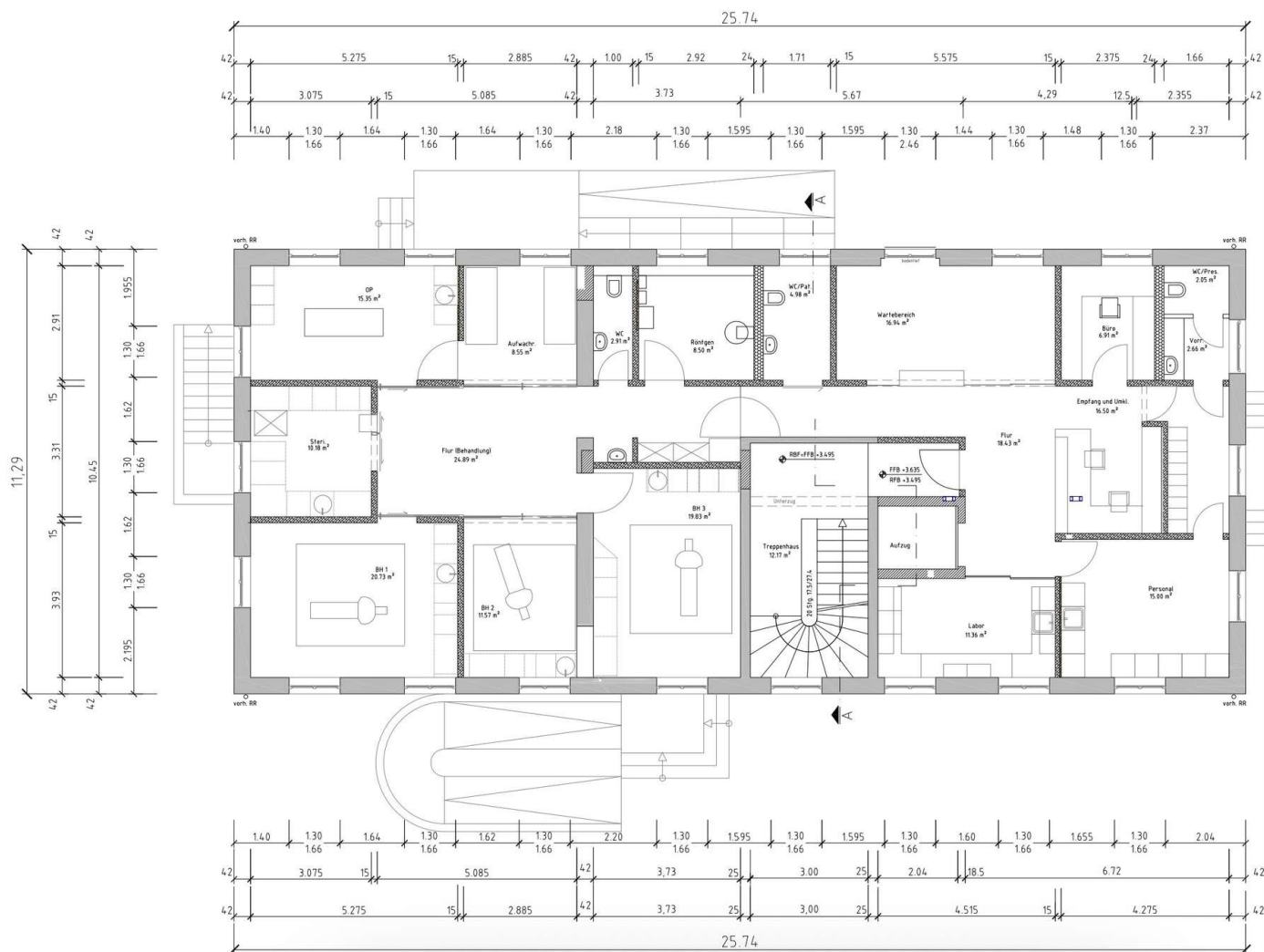
Raum	Fläche
Dienstraum	147,53 m ²
Windfang / WF	1,76 m ²
Personalraum	36,73 m ²
Putzraum	2,11 m ²
WC Damen	4,69 m ²
WC Herren	5,63 m ²
Vorraum	4,14 m ²
Packkammer	96,68 m ²
Summe Nutzfläche EG	299,27 m²

UG Nebengebäude – Wohneinheit

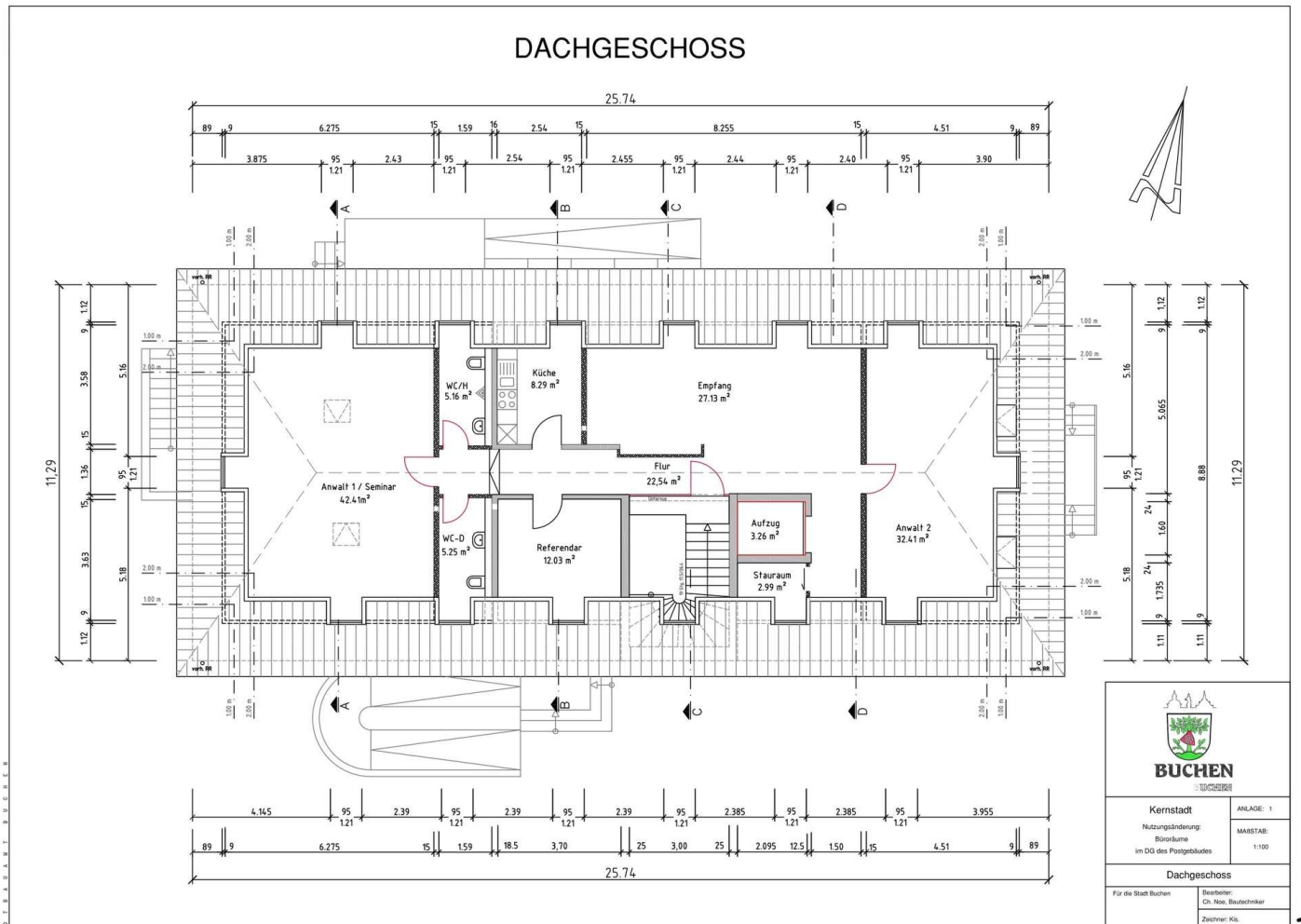
Raum	Fläche
Zimmer 1	27,68 m ²
Zimmer 2	21,40 m ²
Flur	16,26 m ²
WC	6,85 m ²
Bad	6,75 m ²
Küche	13,81 m ²
Summe Wohnfläche UG	92,75 m²

Obergeschoss

OBERGESCHOSS



Dachgeschoss



Flächen 1

Postgebäude

Nutzflächenberechnung

Untergeschoss

Keller 1 / Praxis	9,31 m ²
Heizölraum	20,68 m ²
Keller	14,48 m ²
Keller	14,48 m ²
Heizung	16,70 m ²
Keller	9,51 m ²
Abstellraum	2,67 m ²
Keller	8,16 m ²
Keller	23,97 m ²
Treppenhaus	6,93 m ²
Keller	15,27 m ²
Kabelaufst.	11,42 m ²
Keller	11,46 m ²
Keller 2 / Praxis	10,28 m ²
Gang	11,76 m ²
Gang	23,20 m ²
	210,28 m²

Erdgeschoss

Büro	15,74 m ²
Verladerraum	11,61 m ²
Tresor	2,38 m ²
Kundenhalle	54,59 m ²
ehem. Reisebüro	37,91 m ²
WC	3,24 m ²
Postfachabholraum	7,60 m ²
SB-Foyer	17,82 m ²
Treppenhaus	7,27 m ²
Wertraum	16,58 m ²
WC / Herren	6,85 m ²
Gang	2,06 m ²
WC / Damen	3,40 m ²
Windfang	4,17 m ²
Flur	5,31 m ²
Aufenthaltsraum	35,50 m ²
	232,03 m²

Flächen 2

Obergeschoss

OP-Raum	15,35 m ²
Aufwachraum	8,55 m ²
WC	2,91 m ²
Röntgen	8,50 m ²
WC / Patienten	4,98 m ²
Wartebereich	16,94 m ²
Büro	6,91 m ²
WC / Personal	2,05 m ²
Vorraum	2,66 m ²
Empfang und Umkleide	16,50 m ²
Flur	18,43 m ²
Personal	15,00 m ²
Labor	11,36 m ²
Treppenhaus	12,17 m ²
Behandlung 1	20,73 m ²
Behandlung 2	11,57 m ²
Behandlung 3	19,83 m ²
Sterilzimmer	10,18 m ²
Flur (Behandlung)	24,89 m ²
	229,51 m²

Dachgeschoss

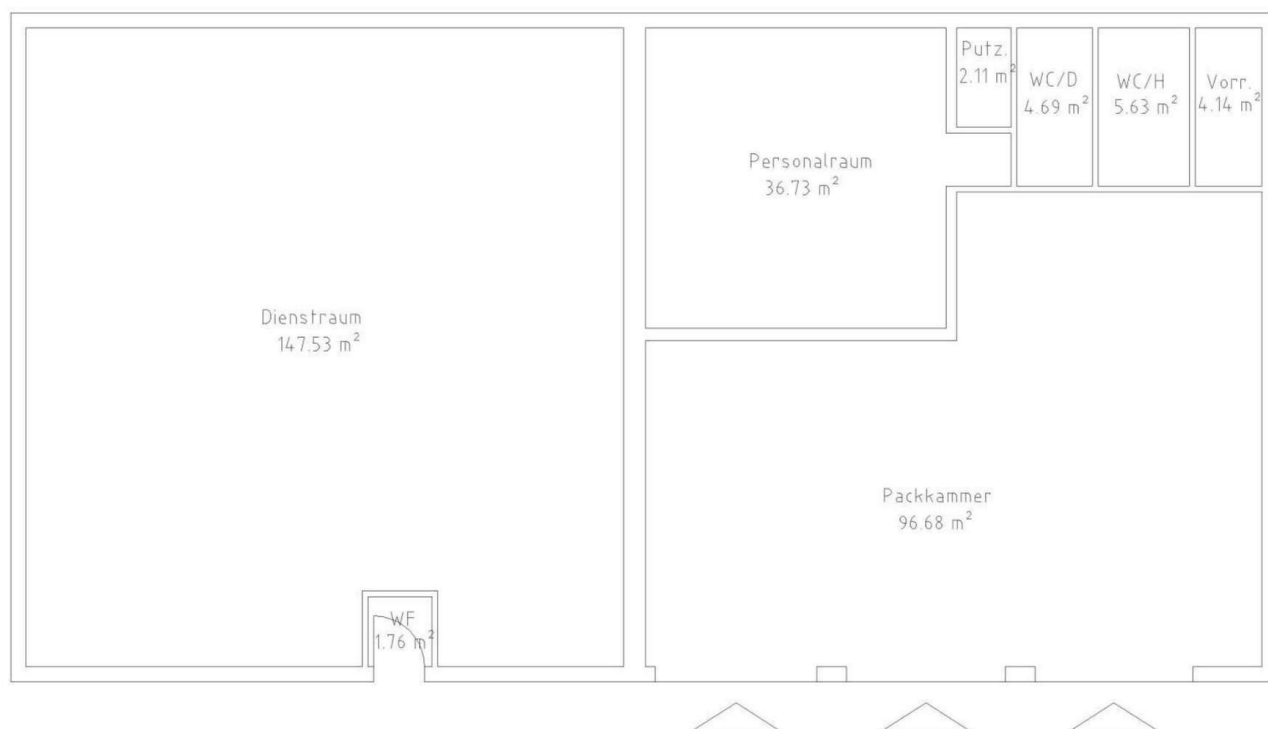
Anwalt 1 / Seminar	42,41 m ²
WC / Herren	5,16 m ²
WC / Damen	5,25 m ²
Küche	8,29 m ²
Epfang	27,13 m ²
Flur	22,54 m ²
Referendar	12,03 m ²
Stauraum	2,99 m ²
Anwalt 2	32,41 m ²
	158,21 m²

Gesamt:

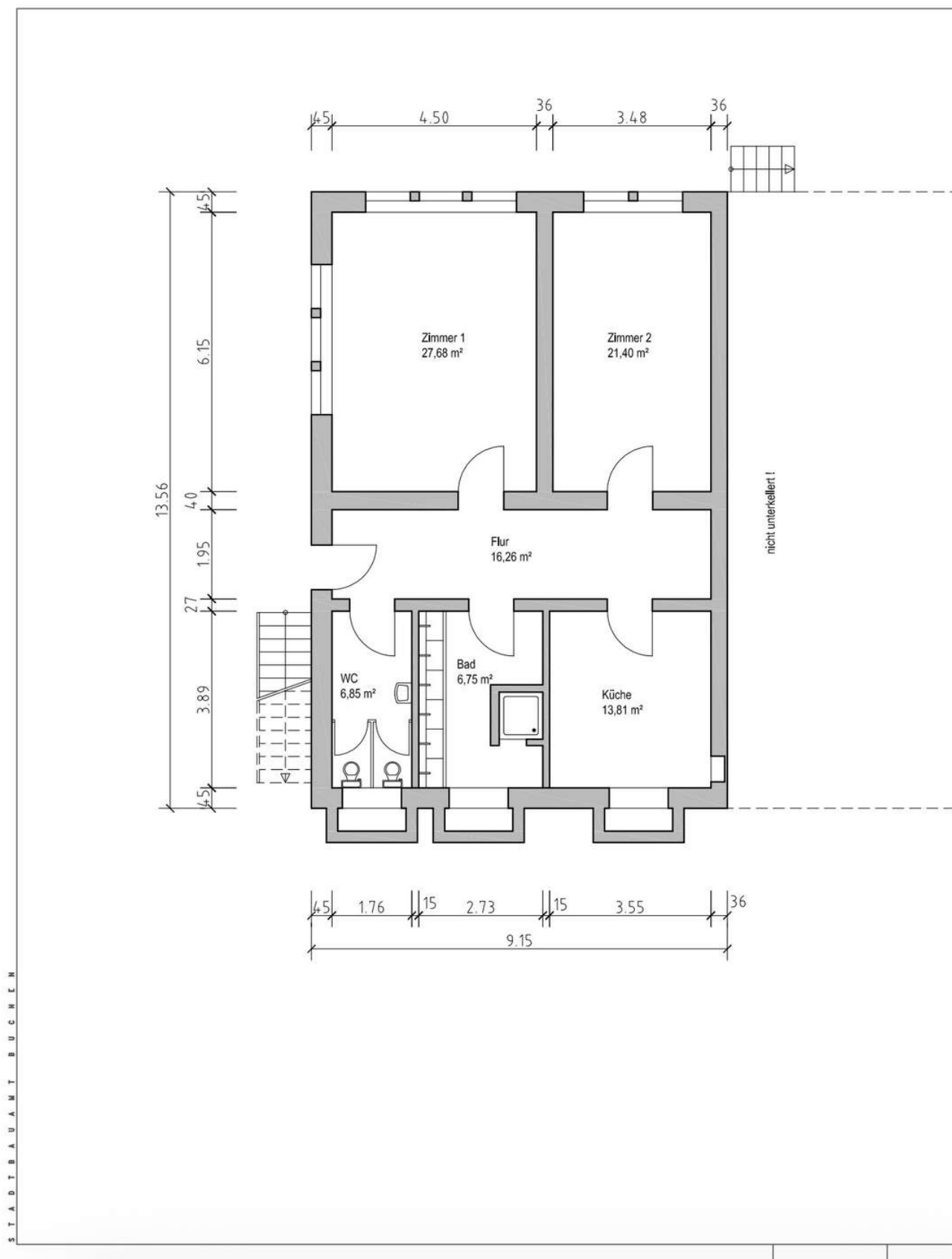
Untergeschoss	210,28 m ²
Erdgeschoss	232,03 m ²
Obergeschoss	229,51 m ²
Dachgeschoss	158,21 m ²
	830,03 m²

EG Nebengebäude

Postgebäude/Nebengebäude EG



UG Wohnung Nebengebäude



Ihr Ansprechpartner



Christian Baumbusch

Baumbusch Immobilien

Götz-von-Berlichingen-Straße 5

74722 Buchen (Odenwald)

Homepage: <https://www.baumbusch-immobilien.de/>

E-Mail: c@baumbusch-immobilien.de