

WILDROMANTISCHES DENKMALSCHUTZENSEMBLE

– AUSGEZEICHNET MIT DER EISERNEN ROSE –



In Kürze Denkmalschutzensemble Mitte 18. Jahrhundert mit einem Haupt-, zwei Nebengebäuden und Gewölbekeller

Wohnfläche ca. 180 qm

Räume Im Erdgeschoss befindet sich ein Esszimmer mit angrenzendem Wohnzimmer und Kachelofen, eine Küche, ein Badezimmer, sowie mehrere Neben- bzw. Versorgungsräume. Im Obergeschoss gibt es 6 Räume in unterschiedlichen Abmessungen und ein weiteres Badezimmer.

Besonderes Abgeschlossene Sanierung der Außenfassade des Haupthauses, Möglichkeit der Einrichtung einer Einliegerwohnung

Lage Zentral und dennoch ruhig gelegen, mit einem idyllisch eingefassten Innenhof

EINGANGSPORTAL

– AUS SANDSTEIN –

Grundstück mit 902 qm
blickgeschützt
eingefasst von
Sandsteinmauern,
Gebäuden und Toren.
Die Sandsteine und
Gebäudesockel wurden
in den vergangenen
Jahren aufwendig und
fachkundig gereinigt
und teilweise ergänzt



ENSEMBLE
- NACH AUSSEN GESCHLOSSEN -



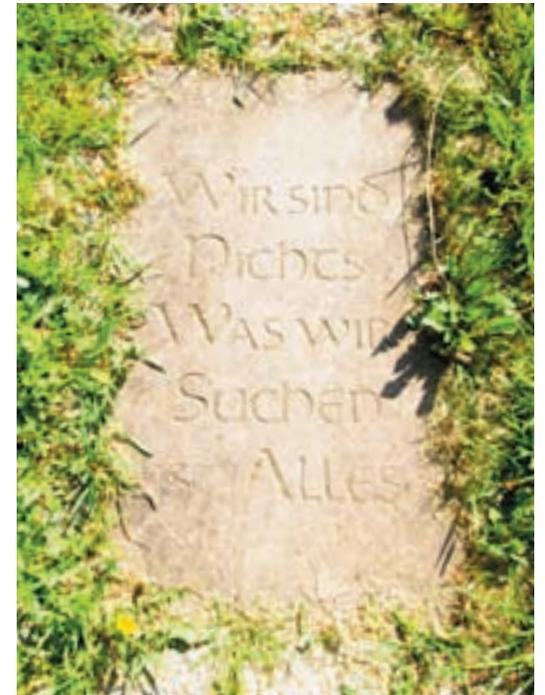


ANWESEN

– MIT IDYLLISCHEM INNENHOF –



Das denkmalgeschützte Gesamtensemble wurde wegen vorbildlicher Sanierung und Nutzung mit der eisernen Rose ausgezeichnet. Der Innenhof wurde liebevoll mit zahlreichen Steinelementen angelegt und ein kleiner Teich wurde integriert. Nutz- und Laubbäume sowie Buchskugeln und -hecken fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Eine kleine, gekieste Laube unter Weinranken spendet im Sommer angenehmen Schatten. Der Garten liegt etwas höher als das angrenzende Nachbargrundstück und eine eingewachsene Mauer mit blühenden Büschen bietet ausreichend Sichtschutz.





.: Kleiner Gewölbekeller unter dem Haupthaus aus dem 18. Jahrhundert. Ideal zur Lagerung von Gemüse oder Wein. Der Zugang erfolgt über eine Außentreppe vom Innenhof aus.



.: Kleines zweigeschossiges Nebengebäude mit Sandsteinunterbau und darüberliegenden Fachwerkwänden. Der Werkstatttraum in der ehemaligen Stallung hat eine Tonnengewölbedecke. Im danebenliegende Fahrradschuppen führt eine Treppe ins Obergeschoss mit Regenfreisitz.

NEBENGEBÄUDE – UND GEWÖLBEKELLER –





DIELE UND TREPPENAUGFANG

– MIT ORIGINALEM FLIESENBELAG –



WOHNZIMMER
- MIT KASTENFENSTER -



WOHNZIMMER

– MIT FACHWERK –

Trennwand zur Küche zu 2/3
aus Sandstein
heller Holzdielenboden
-> 1995 erneuert



GUTE STUBE

– MIT KACHELOFEN–

- Kachelofen mit Befuerung von der Küche
- Innenputz mit Hohlkehle und Dämmung der Außenwand -> erneuert 1995
- Decke mit originalem Stuck

- Kastenfenster -> Neuanstrich 2014
- Vollholzkassettentüren mit Schlosskasten
- original erhaltener Dielenboden (30-50 cm Breite) mit eingelegtem Eichenkreuz -> 1995 überarbeitet





ORIGINALES
- ALTE FARBSCHICHTEN -
- SIND NOCH ERHALTEN -

ESSZIMMER

- MIT STUCK -



KÜCHE

- MIT KACHELOFEN-

- Gemauerte Schränke und Ornamentfliesen an den Wänden aus historischem Baubestand -> Einbau 2013
- original erhaltener Keramikfliesenboden -> Überarbeitung 1995
- Schiebetüren mit Bleiverglasung aus Indonesien
- Durchreiche bzw. Lichtausschnitt zum Flur mit Holzeinfassung und aufgesetzte Sichtbalken -> 2013
- Einfachverglasung mit Kreuzsprosse





KÜCHE

– MIT ORNAMENTFLIESEN –





ca. 8 qm Grundfläche
Holzkassettenfenster
mit Sichtbalken
-> Neuanstrich 2014
Laminatboden
Holzlamellendecke

MÄDELSZIMMER

- MIT ORIGINALER STILTÜRE -



MÄDELSZIMMER
- MIT BLICK ZUM HOF -





„STUDIERZIMMER“ – NEBEN DEM MÄDELSSCHLAFZIMMER –

- ca. 8 qm Grundfläche
- Fachwerkwand zum angrenzenden Schlafzimmer
- Parkettboden
- Holz-kassettenfenster





BADEZIMMER

– IM OBERGESCHOSS –

ca. 8 qm Grundfläche

deckenhoch geflieste Wände

Holzlamellendecke mit Dachflächenfenster

Holzfliesen am Boden

verschiedene Reparaturen

sind erforderlich



– MÖGLICHE –
EINLIEGERWOHNUNG
– MIT SEPARATEM ZUGANG –

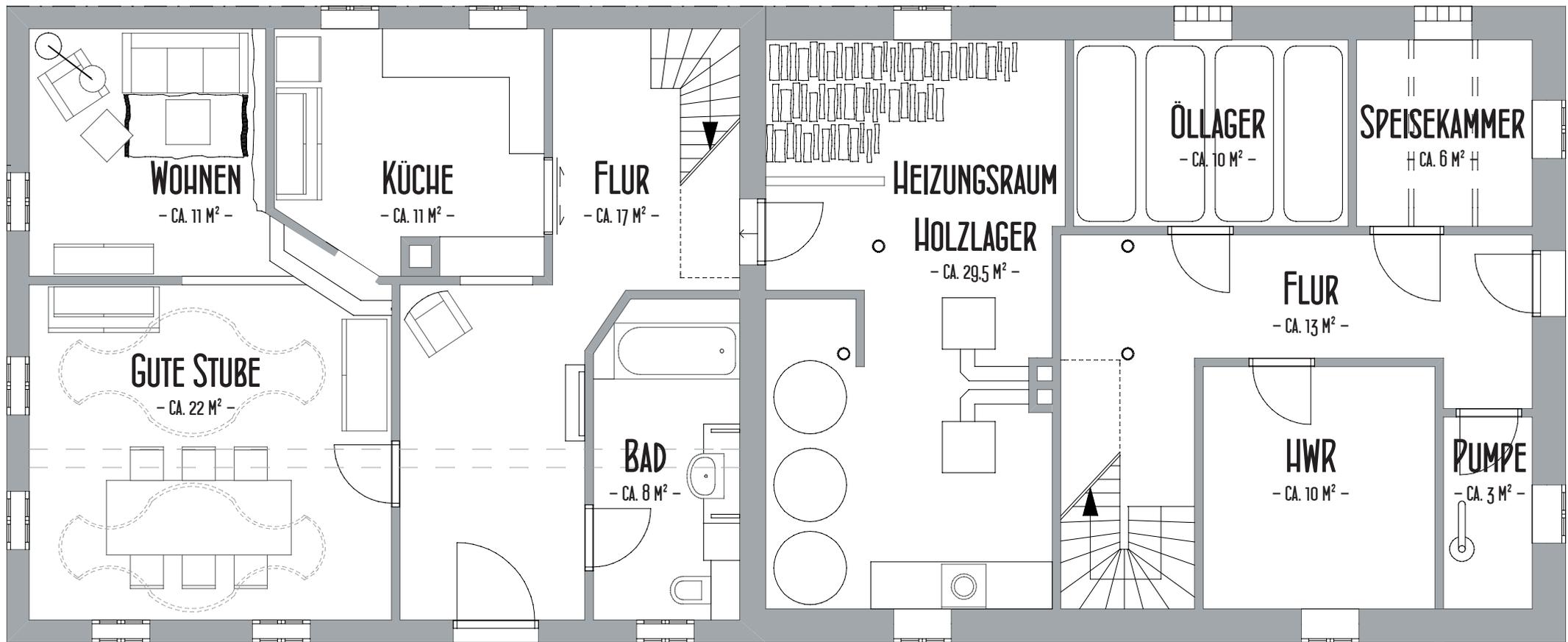


Im Obergeschoss befindet sich dieser große Raum, der als Büro oder Einliegerwohnung genutzt werden kann. Er hat einen separaten Zugang über die früheren Stallungen. Derzeit ist der Zugang zum Haupthaus im Obergeschoss offen und er dient als weiterer Schlafraum.

Er verfügt über eine Wohnfläche von ca. 33,5 qm (GF 40 qm) und einen Nebenraum mit 5 qm (GF 8 qm) der als Küche oder Badezimmer genutzt werden könnte. Für die Nutzung als separat zu vermietende Einliegerwohnung müsste lediglich eine leichte Trennwand und eine Wohnungstüre eingebaut werden. Die Belichtung über drei weit auseinanderliegende Fensterflächen würde sogar eine Unterteilung in bis zu drei Räume ermöglichen.

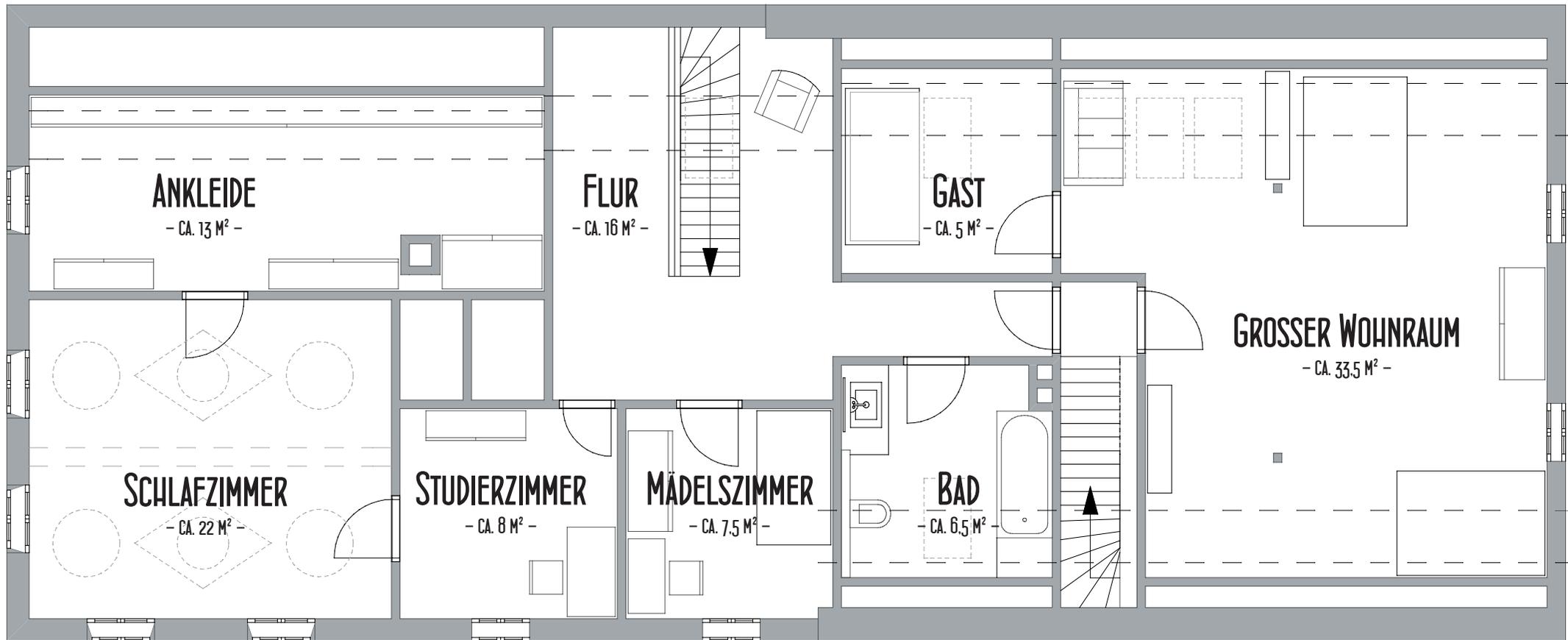
Massivholzdecke und Holzkassettenboden, Massivholztüre.





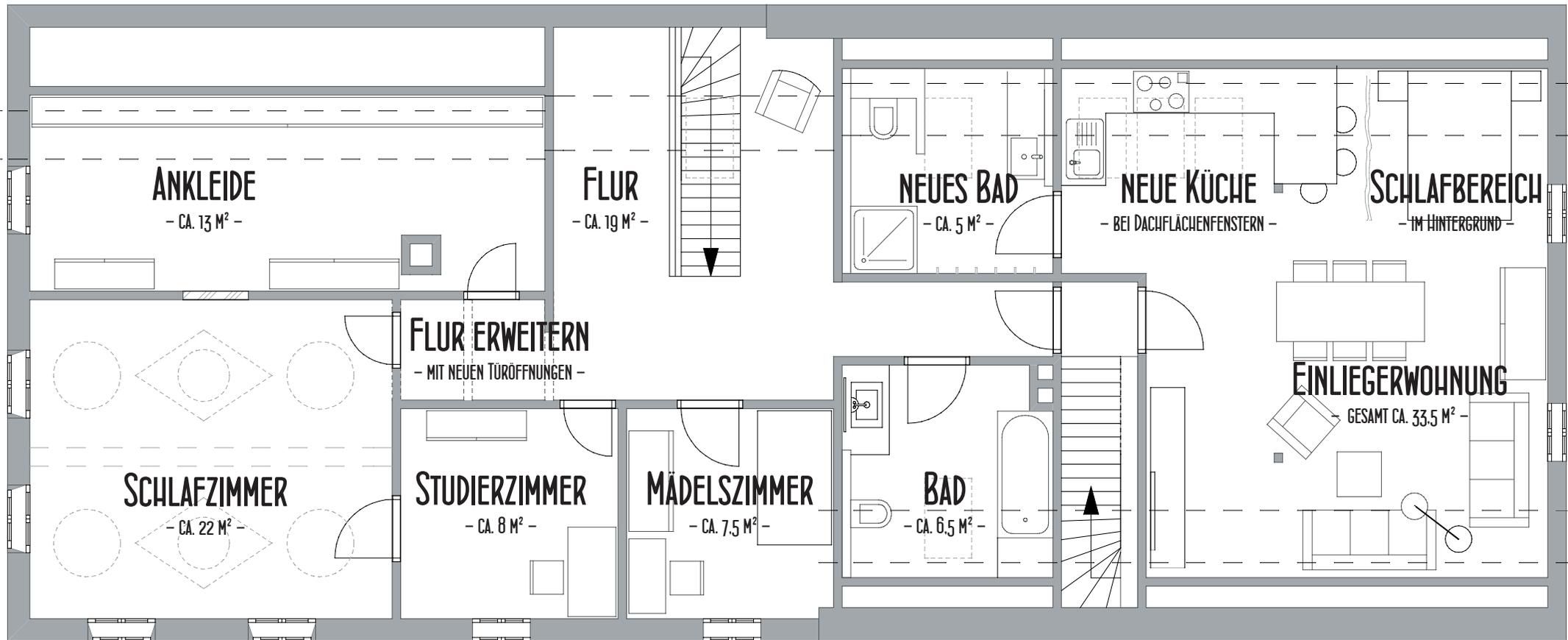
ERDGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



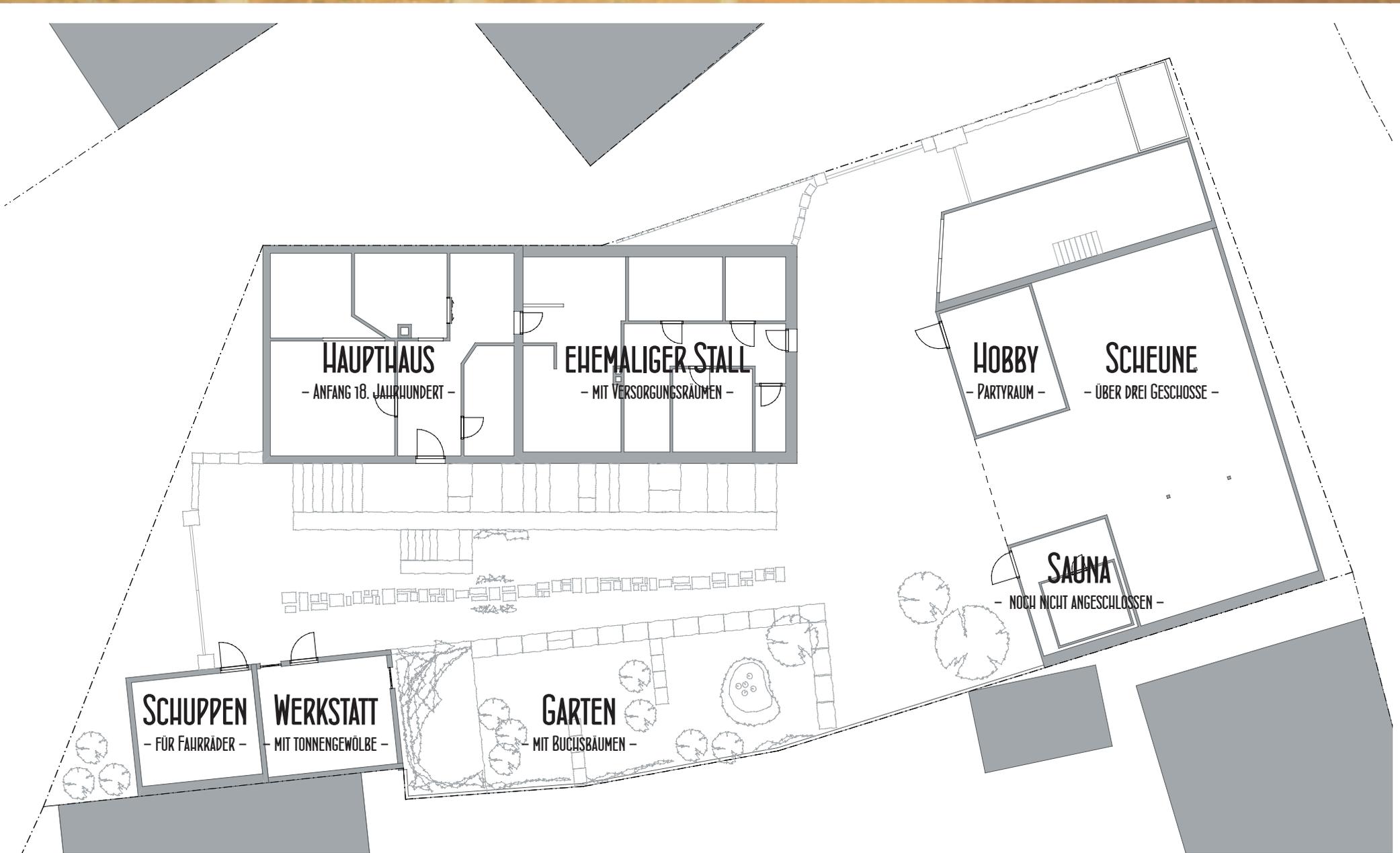
OBERGESCHOSS

– MASSSTAB 1:75 –



ALTERNATIVE NUTZUNGSMÖGLICHKEIT FÜR DAS OBERGESCHOSS

- MASSSTAB 1:75 -



HAUPTHAUS

- ANFANG 18. JAHRHUNDERT -

EHEMALIGER STALL

- MIT VERSORGUNGSRAUMEN -

HOBBY

- PARTYRAUM -

SCHEUNE

- ÜBER DREI GESCHOSSE -

SAUNA

- NOCH NICHT ANGESCHLOSSEN -

SCHUPPEN

- FÜR FAHRÄDER -

WERKSTATT

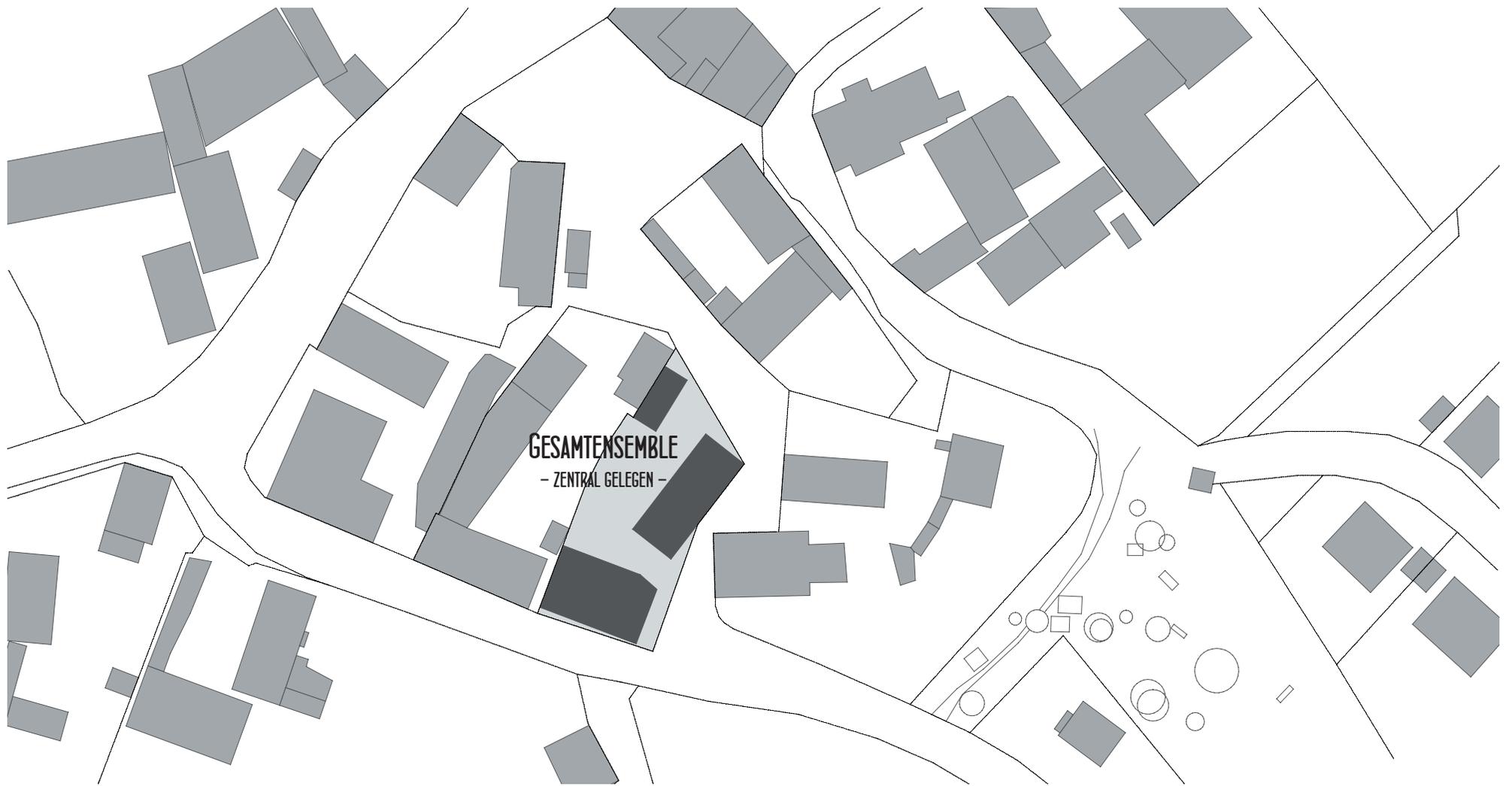
- MIT TONNENGEWÖLBE -

GARTEN

- MIT BUCHSÄUMEN -

GESAMTENSEMBLE

- MASSSTAB 1:75 -



GESAMTENSEMBLE
- ZENTRAL GELEGEN -

LAGEPLAN
- MASSSTAB 1:1000 -

DATEN UND FAKTEN

Denkmalschutzensemble

Baujahr: Mitte 18. Jahrhundert (1749) mit jüngeren Anbauten

Grundstück: 902 qm

Gesamtwohnfläche: ca. 180 qm

Nutzfläche: ca. 72 qm

Scheune: ca. 199 qm in der Erdgeschosebene

plus zwei darüberliegende Geschosse

Sauna in der Scheune, die zur Inbetriebnahme nur noch an das Stromnetz angeschlossen werden muss

Kleine Scheune: ca. 63 qm

zusätzlicher Gewölbekeller außerhalb des Grundstücks



RENOVIERUNGEN UND SANIERUNGEN

ca. Mitte der 80er Jahre Sanierung des Daches Haupthaus

- 1995 - 1999 Erneuerung Außenfassade Haupthaus
Erneuerung Dachrinnen und Fallrohre
Überarbeitung der Innentüren
neue Haustüre
neue Elektroinstallationen
neue Wasserleitungen (Kupfer)
neue Heizungsverteilung Kupfer
neuer Ölheizkessel
Sockelheizung für Außenwände
neuer Kachelofen
neuer Kaminaufsatz
Überarbeitung der Fußböden im Erdgeschoss
neuer Innenputz bzw. dessen Instandsetzung
neue Treppe in der ehemaligen Stallung
Deckenverkleidung mit integrierter Beleuchtung im großen Raum im OG
Überarbeitung der historischen Betonfliesen
- 2013 neue, gemauerte und individuelle angepasste Küche
neue Sichtbalken und Verkleidungen
- 2014 Neuanstrich Fenster
Neuanstrich Fassade
Sanierung Fassadenteil
neuer Holzvergaserkessel mit neuen Pufferspeichern
Überarbeitung der Sandsteinfassade

ENERGIEAUSWEIS

Dieses Gebäude unterliegt nicht den Anforderungen der EnEV

-> Denkmalschutz

RAUMAUFTeilUNG

Erdgeschoss:

Gute Stube: ca. 22 m²
Flur: ca. 17 m²
Wohnzimmer: ca. 11 m²
Küche: ca. 11 m²
Bad: ca. 8 m²
Heizungsraum: ca. 29,5 m²
Öllager: ca. 10 m²
Speisekammer: ca. 6 m²
Flur: ca. 13 m²
HWR: ca. 10 m²
Speisekammer: ca. 6 m²
Pumpe: ca. 3 m²

Obergeschoss:

Schlafzimmer: ca. 22 m²
Ankleide: ca. 13 m²
Studierzimmer: ca. 8 m²
Flur: ca. 16 m²
Mädelszimmer: ca. 7,5 m²
Bad: ca. 6,5 m²
Gast: ca. 5 m²
Großer Wohnraum: ca. 33,5 m²

Nebengebäude:

Scheune: ca. 199 qm im EG
weitere Flächen in den Obergeschossen
Schuppen: ca. 19,5 m²
Werkstatt: ca. 22 m²
Regensitz: ca. 22 m²
Gewölbekeller: ca. 15 m²

OBJEKTBEschREIBUNG

Idyllisch eingebunden in den Ortskern befindet sich dieses Kleinod der Ruhe. Der Innenhof ist dreiseitig von Gebäuden eingefasst und bietet einen leicht terrassierten Garten mit kleinem Teich und einem sandsteinernen Weinkeller. Die große Scheune erstreckt sich über drei Etagen und ist in unterschiedliche Nutzungsbereiche eingeteilt. Sie ist als Holzlager und Freisitz gleichermaßen nutzbar. Zudem ist in der Scheune eine Sauna errichtet worden. Das kleinere Nebengebäude verfügt über einen Werkstattbereich und kann im Obergeschoss als offener Rückzugsort an Regentagen genutzt werden. Die Hauseingangstüre erreicht man über großformatige Sandsteinplatten, die passend zum historischen Bestand teilweise erneuert wurden. Das gesamte Ensemble wurde seit 1993 fortwährend saniert und renoviert und befindet sich heute für sein Alter von bis zu 250 Jahren

auf einem guten Stand. Sowohl bei der Gebäudetechnik als auch bei der Bausubstanz. Durch die Einstufung als Denkmalschutzobjekt ist es von Gesetz wegen nicht erforderlich, dass energetische Maßnahmen ergriffen werden. Dadurch besteht die Möglichkeit, wie es heute der Wunsch vieler ist, in einem Haus zu leben das atmet und unter anderem durch natürliche Lehmputze und Kalkfarben ohne Zwangsbelüftung auskommt. Im Inneren wurde mit viel Bedacht vieles von der alten Substanz erhalten und sinnvoll und stiltreu durch historische Materialien ergänzt.

LAGE

Die neu angelegten Straßen bringen das gesamte Ortsbild mit seinen zahlreichen und häufig prämierten Fachwerkhäusern sehr attraktiv zur Geltung. Das zum Verkauf stehende Ensemble ist harmonisch in den alten Ortskern eingebettet. Durch die zurück versetzte Lage abseits von der Hauptstraße ist es sehr ruhig in der Anlage. Unweit vom Wohnhaus befindet sich ein großer Spielplatz und ein schöner, parkähnlich angelegter Platz. Der Ort selbst liegt verkehrsgünstig und bietet damit kurze Arbeitswege zu zahlreichen in der Region ansässigen Betrieben. Im näheren Umkreis gibt es mehrere Gaststätten sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten, wie Post, Metzger, Bäcker, Dorfladen.

Haftungsausschluss: Alle Angaben im Exposé beruhen auf Aussagen des Verkäufers. Es erfolgt keine Überprüfung der Richtigkeit der Angaben und der zur Verfügung gestellten Dokumente. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehme ich keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Verkauf.