



Landhaus am Weinberg

Döringstadt

# ESSEN ZIELLES

*in Kürze*

**Preis \* verkauft \***

- Haupthaus** ca. 206 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen mit großer, weinberankter Terrasse und Balkon
- große Scheune** zweistöckige Fachwerkscheune mit großem, überdachtem Vorbau und Sandsteinsockel
- Austragshaus** zum Sommergästehaus ausgebautes Nebengebäude: Wohnraum, Schlafzimmer und Bad
- Grundstück** insgesamt 3.041 m<sup>2</sup> inkl. ca. 600 m<sup>2</sup> Weinberg
- Garage & Nebengebäude** große Doppel- bzw. Mehrfachgarage mit Nebenraum und Teilunterkellerung
- Besonderes** repräsentativer Hof in ruhiger Ortsrandlage liebevoll & stilecht saniert
- Lage** in einem idyllischen Ortsteil von Ebensfeld gelegen, nur 4 km bis zur Autobahn



# HERREN HAUS BAU KÖRPER

<b>Baukörper</b>	Fachwerkbau mit massiven Elementen aus Sandstein
<b>Baujahr</b>	ca. 1850 oder älter
<b>Sanierung</b>	vollständige, grundhafte Sanierung von ca. 2000 bis 2004
<b>Fenster &amp; Türen</b>	schreinergefertigte Fenster & aufbereitete oder maßgerecht angefertigte Türen
<b>Heizung</b>	Zentralheizung und Warmwasserbereitung mit Flüssiggas
<b>Dach</b>	sanfte Dachsanierung mit Erhalt vieler originaler Bauteile, Gaubensanierung
<b>Fassade</b>	aufbereiteter Sandsteinsockel, neuer Fassadenputz und neue Sandsteingesimse
<b>Treppenportal</b>	Sanierung mit maßgefertigten Sandsteinstufen und schmiedeeisernem Geländer
<b>Fensterläden</b>	stilistisch angepasste Klappfensterläden aus Holz



**HAUPT  
EIN  
GANG**

*viele Details*



Wohnzimmer

hell + freundlich



*mit Solnhofer  
Bodenplatten*

**ESS  
ZIMMER**



**IMPRESS  
IONEN**

*detailverliebt*





**Wände** Sichtfachwerk mit Putz

**Boden** bis zu 40 cm breite Holzdielen mit eingelegtem Mittelkreuz aus Eiche

**Ofen** Holzofen mit Keramikgesims

**Türen** Massivholztüren mit Schmuckscharnieren und aufbereiteten Schlosskästen, teilweise mit Sandsteingesimsen anstelle von Zargen

**Fenster** schreinergefertigte Holzfenster mit schmiedeeisernen Griffen

**Elektroinstallation** alle Schalter und Steckdosen in Bakelit-Art nach historischem Vorbild, Gegensprechanlage

**Heizkörper** Röhrenheizkörper nach historischem Vorbild - farblich angepasst an weitere Metallbauteile wie Scharniere, Fenster-/Türgriffe etc.

# WOHNEN



*Brotzeitstube*

*mit Zugang zur Weinlaube*



**Fronten** Massivholz

**Griffe** aus Keramik & Metall

**Wände** teilweise Fachwerk

**Türen** Massivholztüren mit Schmuckscharnieren und aufbereiteten Schlosskästen

**Spritzschutz** Mosaikfliesen

**Heizkörper** Röhrenheizkörper nach historischem Vorbild - farblich angepasst an weitere Metalbauteile wie Scharniere, Fenster-/Türgriffe etc.

**Besonderes** direkt neben der Küche befindet sich eine Vorbereitungsküche (Neubau ca. 2004)

**BAUERN  
KÜCHE**

Badezimmer

Nostalgie + Moderne





# BADE ZIMMER

**Fliesen**  
**Sanitärobjekte**  
**Fenster**  
**Duschbereich**  
**Heizung**

Bodenfliesen mit Ornamentmosaik und Wandfliesen mit Bordüre  
freistehende Badewanne, WC, Urinal, Dusche und Waschtisch  
Holzfenster mit Sprossen in weiß  
große, geschwungene Duschkabine  
Röhrenheizkörper nach historischem Vorbild



Schlafzimmer

mit Wohnbereich / Ankleide



# SCHLAF ZIMMER

*Balkon zur Scheune*

*Der Wohnflur*

*Holz + warme Farben*





# TECHNIK ENERGIE AUWEIS

## Heizung

Gaszentralheizung mit Flüssiggastank (Eigentum ohne Lieferantenbindung)

Heizkörper in allen Wohnräumen des Haupthauses

## Regenerativ

Thermische Solaranlage zur Warmwasserbereitung

Kaminofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer, Schwedenofen im Esszimmer

## Gartenbewässerung

Hauswasserwerk mit Entnahmestelle aus dem hauseigenen Brunnen

oder aus der Zisterne

## Energieausweis

### Ausweistyp

Bedarfsausweis

### Endenergiebedarf

166 kWh/m<sup>2</sup>\*a

### Energieeffizienzklasse

F



Weinlaube am Haus

mit Westausrichtung



**FENSTER  
/-LÄDEN**

*fränkische Fenster*





*Relaxen + Surfen*

*verfügbares Internet*

# INTER NET

<b>Telekom</b>	aktuell bis zu 175 MBit/s
<b>Vodafone</b>	aktuell bis zu 175 MBit/s

A photograph of a traditional German half-timbered house complex. The main building is a two-story structure with white walls and dark wood framing. It has a red-tiled roof and several windows with blue shutters. To the right, there is a large, open-sided structure, possibly a barn or a covered walkway, also featuring half-timbering. The courtyard is paved with cobblestones and has a large, light-colored rock in the center. In the foreground, there is a garden bed with various plants and shrubs. The sky is blue with some clouds.

**GESAMT  
ENSEMBLE**

*mit Staudenbeet*

# ÜBER SICHTS PLAN





# NATUR STEIN PFLASTER

Sand- und Granitsteine wurden kunstvoll zu einem Gesamtbild zusammen gefügt. Unterschiedliche glatte und gebrochene Flächen und verschiedene Steingrößen und -formen bilden einen abwechslungsreichen Belag. Die Steine werden von niedrig wachsenden Moosen umgarnt.



*großzügige Zufahrt*

*mit Carport*

*auf zwei Etagen*

**SOMMER  
GÄSTE  
HAUS**





# SOMMER GÄSTE HAUS

## Gebäudetyp

ehemalige Holzlege, 2003 ausgebaut

## Zimmer

Küche mit Eingangs- und Essbereich, Badezimmer, Wohnzimmer, Kinderbereich und Schlafzimmer

## Böden

Fliesenboden und Massivholzdielen

## Fenster

Holzfenster mit Fensterläden

## Türen

Eingangstüren mit vorgelagerten Holzbrettertüren

## Gebäudeart

Fachwerkbau mit Sichtfachwerk außen und im Obergeschoss innen

## Beheizung

das Gebäude verfügt über keine Heizung

## Bad

WC, Waschtisch und Dusche, Warmwassererzeugung über einen Elektroboiler

*Kinderbereich*

*im Gästehaus*





**INNEN  
RÄUME** *im Gästehaus*



# NEBEN RAUM

*in der Scheune*



*Scheune mit Überbau*

*Freisitz / Stellplatz*





# SCHEUNEN BAU WERK

Große Scheune mit viel Nutzungspotential. Vom Haupthaus und vom Gästehaus gelangt man ins Obergeschoss der Scheune (Rundweg). Gepflasterter Innenraum und ebenerdiger Zugang vom Hof ins Erdgeschoss und hinter dem Wohnhaus zweiter Zugang in das Obergeschoss.



**GEWÖLBE  
KELLER**  
*unter der Scheune*



# GARAGEN BAUWERK

<b>Gebäudetyp</b>	ehemalige Maschinenhalle, heute Garagen mit Kellerräumen
<b>Dach</b>	Dachsanierung 2004, Neuerrichtung des Dachstuhles (ehem. Pultdach)
<b>Fassade</b>	Putzsassade und Sichtfachwerk
<b>Tore</b>	Holzbrettertore
<b>Türen</b>	zusätzliche Türen hinter den Holztoren
<b>oberer Zugang</b>	2 bis 4 PKW Stellplätze mit drei separaten Toren und ein Lagerraum
<b>unterer Zugang</b>	Werkstatt, Lagerraum und ein weiterer Sandsteingewölbekeller
<b>Bodenbeläge</b>	Pflasterbeläge und neuer Estrich
<b>Elektrik</b>	Elektroinstallationen Anfang 2000 erneuert

Garagen mit neuer

Dacheindeckung + Nebenraum



*mit Stallung*

**BACK  
HAUS**





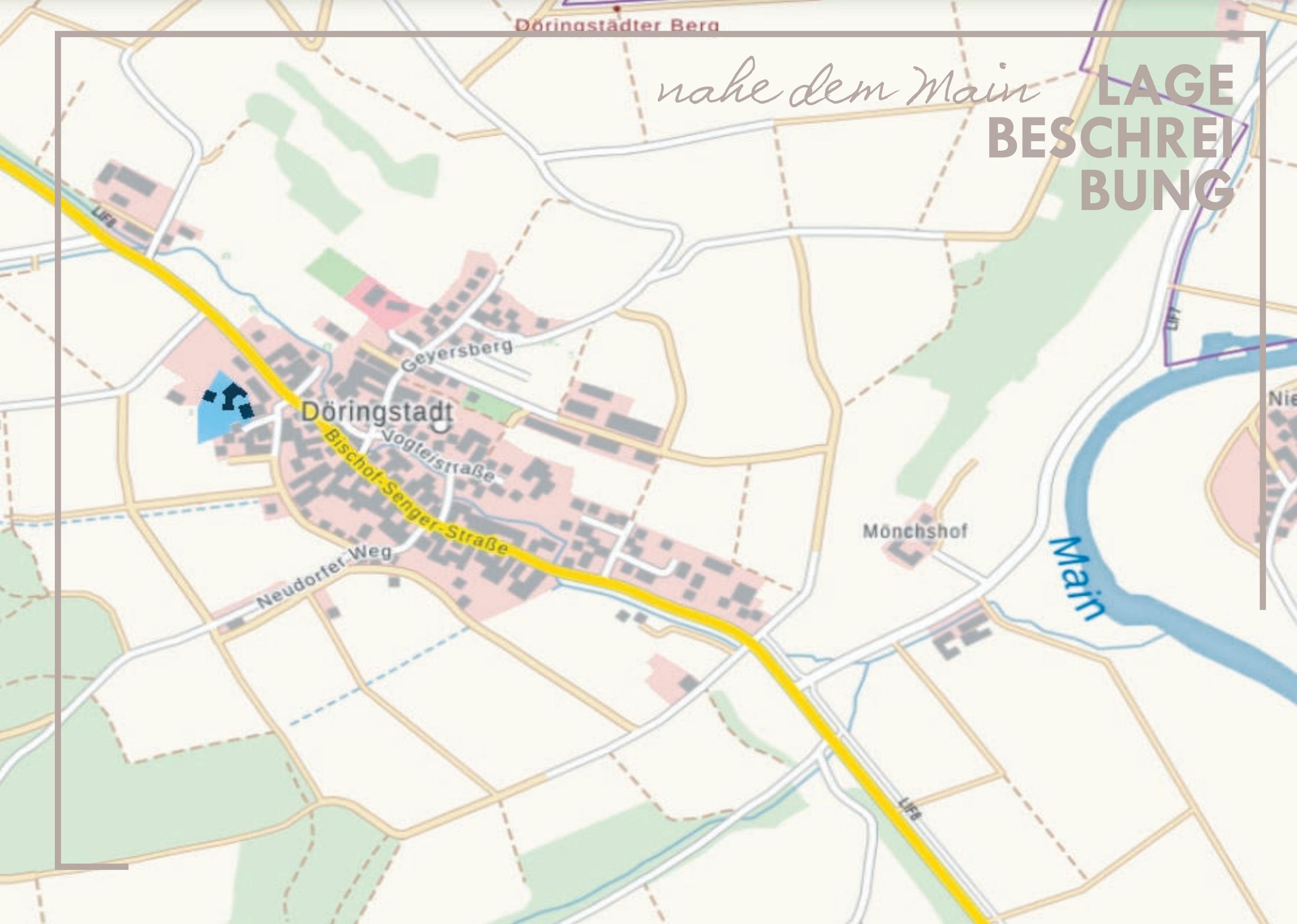
**WEIN  
BERG**

*auf etwa 600 m<sup>2</sup>*

Döringstädter Berg

*nahe dem Main*

# LAGE BESCHREI BUNG



Döringstadt

Geyersberg

Voglerstraße

Neudorfer Weg

Bischof-Senger-Straße

Mönchshof

Main

Nie

Lfz

Lfz



**LAND  
SCHAFT  
LICH.**

*eingebettet*



Das Anwesen in Döringstadt wurde Anfang der 2000er Jahre umfangreich und mit viel Liebe zum Detail saniert. Dächer, Fassaden, Türen, Fenster, Pflasterflächen, Wege, Torportale, Treppen, Entwässerungen, Sanitär- und Elektronistationen, Heizung, Geländer und vieles mehr wurden erneuert oder vollständig neu errichtet. Viele Bauteile wurden von anderen, teilweise abbruchreifen Höfen erworben, aufbereitet und stilgetreu auf dem Hof wieder eingesetzt.

Der Hof bietet durch sein Raumangebot für fast jede Eventualität die passende Fläche. Die Sammelleidenschaft eines Oldtimerfans kann ebenso befriedigt werden, wie die Lagerung für das Equipment des Sportfischers oder die Haltung von (Nutz-)Tieren direkt am Wohnhaus. Auch die Veranstaltung von Festen und Feierlichkeiten im privaten Bereich lässt sich leicht realisieren. Das Sommergästehaus, der Brotbackofen, die Gewächshäuser, der Hühnerstall, der Weinberg und die Werkstatt bieten auch vielfältige Möglichkeiten einer evtl. gewerblichen Nutzung. Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr ruhige Lage gepaart mit einer guten Erreichbarkeit.

Der Weinberg ist Bauland und könnte alternativ für eine weitere Wohnbebauung genutzt werden.

**ZU  
SAMMEN  
GE  
FASST**

# DÖRING STADT

*Von Fern*

**Landkreis** Landkreis Lichtenfels, Ortsteil von Ebensfeld

**Einwohner** etwa 400

**Verkehrsanbindung** nur 4 km bis zur Autobahn A73,  
ca. 5 Minuten bis Ebensfeld (mit dem Fahrrad ca. 15 Minuten)  
ca. 10 Minuten bis Bad Staffelstein, ca. 15 Minuten bis Lichtenfels,  
ca. 25 Minuten bis Bamberg & Coburg

**Besonderes** Nahe Obermain Therme, Staffelberg, Vierzehnheiligen und Kloster Banz gelegen



*Resümee - Raum für den Lebensraum*



*Sie haben Fragen?*

*Ich beantworte Sie Ihnen gerne!*

*Mobil:* 01 76 / 34 18 41 72

*E-Mail:* [wolff@kpunktimmobilien.de](mailto:wolff@kpunktimmobilien.de)

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.