HISTORISCHER DREISEITHOF



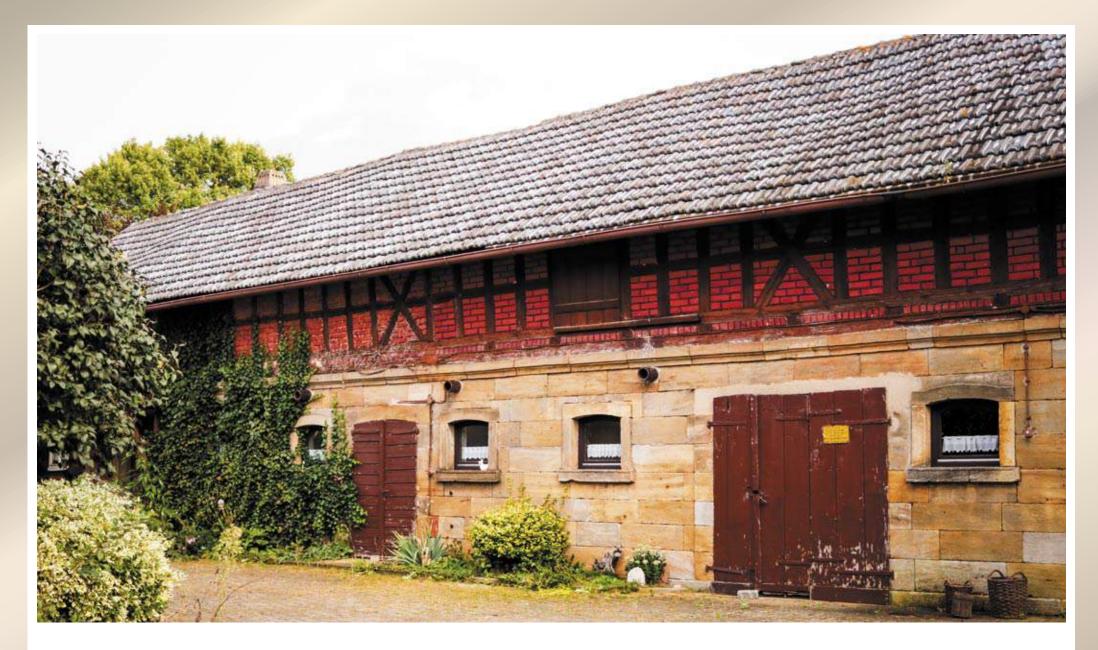
- MEHRERE WOHNEINHEITEN - STALLUNGEN - SCHEUNEN - GARTEN UND HOF - ZENTRAL IM ITZTAL GELEGEN -



Preis verkauft

Wohnraum ein bis zwei Wohnungen im Haupthaus, eine Wohneinheit im Nebengebäude, eine Wohneinheit in den Stallungen

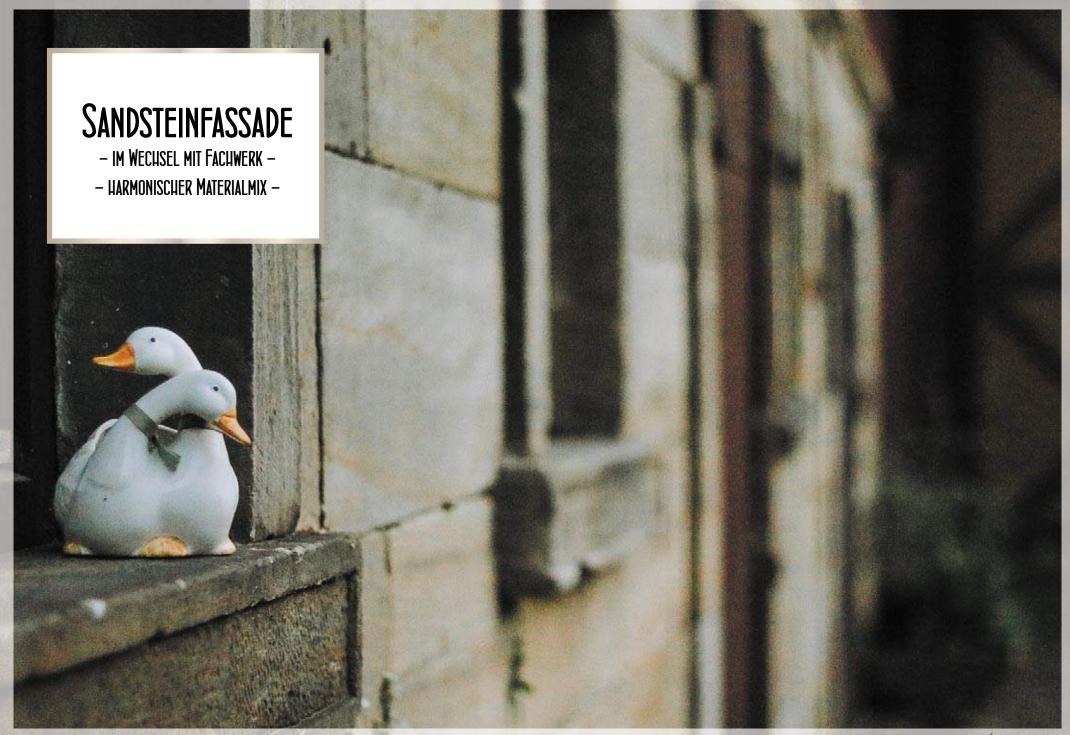
Besonderes vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Pferdehaltung, Gemeinschaftswohnprojekt, Vermietungsobjekt



INNENHOF

– LINKS UND RECHTS DIE WOHNHÄUSER – IM HINTEREN BEREICH DIE STALLUNGEN, SCHEUNEN, GARAGE, FREISITZ, ETC. –





DATEN UND FAKTEN

- IM ÜBERBLICK -

Dreiseithof zentral im Itztal gelegen

sehr gute Verkehrsanbindung nach Bamberg (30 min.), Coburg (15 min.), Lichtenfels (18 min.), Bad Staffelstein (15 min.) und Ebern (13 min.).

Baujahr: nicht bekannt, ca. 1890/95, Wohnhausaufstockung: 1933

Wohnfläche saniert: ca. 73 m²
Wohnfläche unsaniert: ca. 250 m²
Nutzfläche: ca. 700 m²

teilweise Umnutzung in Wohnflächen nach vorheriger

Genehmigung durch die Baubehörden möglich

Grundstück: ca. 2.974 m²

Heizung: Holz-, Elektro- und Öleinzelöfen

Raumhöhe: sehr unterschiedlich von 2,10 bis 3,50 m Mauerwerk: Fachwerk, Bimsstein und Sandstein

Fenster: teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung,

teilweise Holzfenster mit Ein- oder Zweifachverglasung

Fassade: vorwiegend Fachwerk mit Klinkerbausteinen

Haupthaus mit Fassadendämmung

Innenhof: mit Pflasterbelag und Grünflächen

Dach: Dacheindeckung mit historischen Ziegeln (Annawerk)



∠ Immobilien

HAUPTHAUS





ZWEI VOLLGESCHOSSE

- IM HAUPTHAUS UND ZUSÄTZLICH AUSBAUFÄHIGER DACHBODEN -



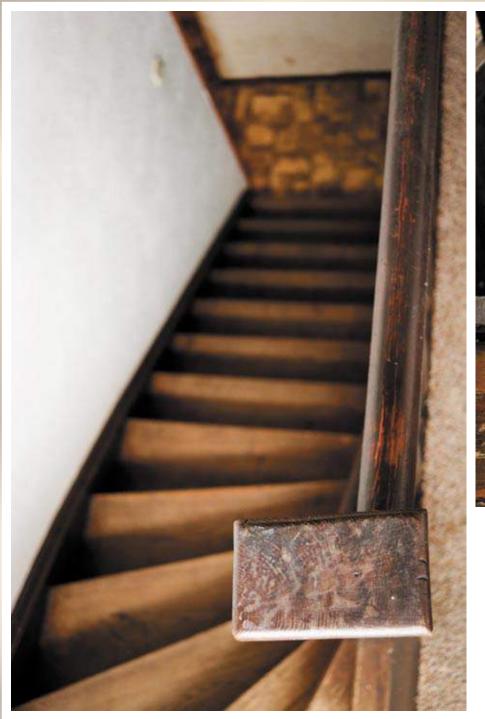






WOHNRAUM IM OBERGESCHOSS

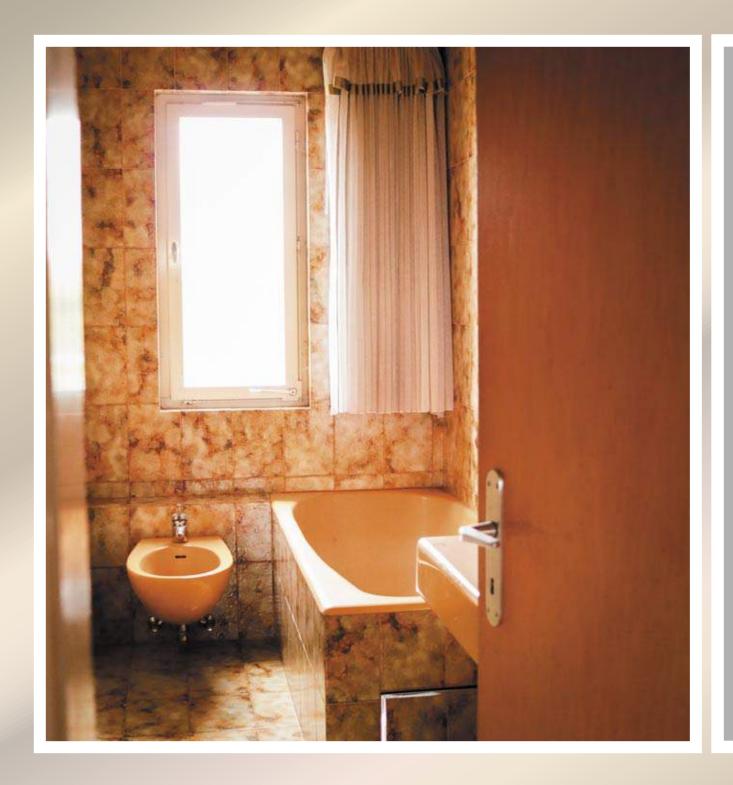
- MIT ZUGANG ZUM BALKON UND ZU EINEM WEITEREN ZIMMER -





TREPPENHAUS UND FLUR OG

- IM HAUPTHAUS - MIT HOLZDIELENBODEN -



BADEZIMMER

- IM OBERGESCHOSS -

mit Badewanne, Waschtisch und Bidet

das WC ist separat im

Nachbarraum; ggf. kann die

Zwischenwand entfernt werden

Badezimmer und WC sind sanierungsbedürftig









VIELE RÄUME MIT VIEL POTENTIAL

FÜR ENTDECKER:

- ALTE DIELEN
- HISTORISCHE WANDFARBE
- Fachwerk mit Bruchstein und Klinker
- U.V.M.







WOHNHAUS FRÜHER

- 1960ER / 1970ER JAHRE -

EHEMALIGER KUHSTALL & WAGENSTAND



SANIERTE WOHNUNG

- DIE WOHNUNG BEFINDET SICH IM EHEMALIGEN KUHSTALL UND TEILEN DES HAUPTHAUSES-





SANIERTE WOHNUNG

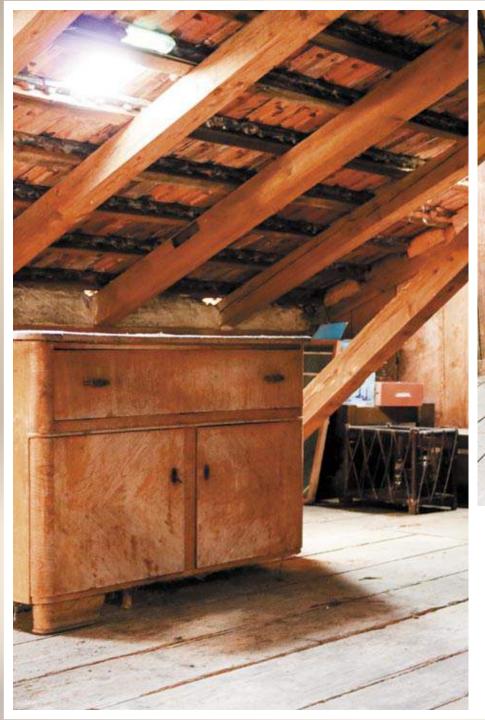
- Wohn- und Esszimmer - Badezimmer - Schlafzimmer - Bad mit Separatem WC -





∠Immobilien

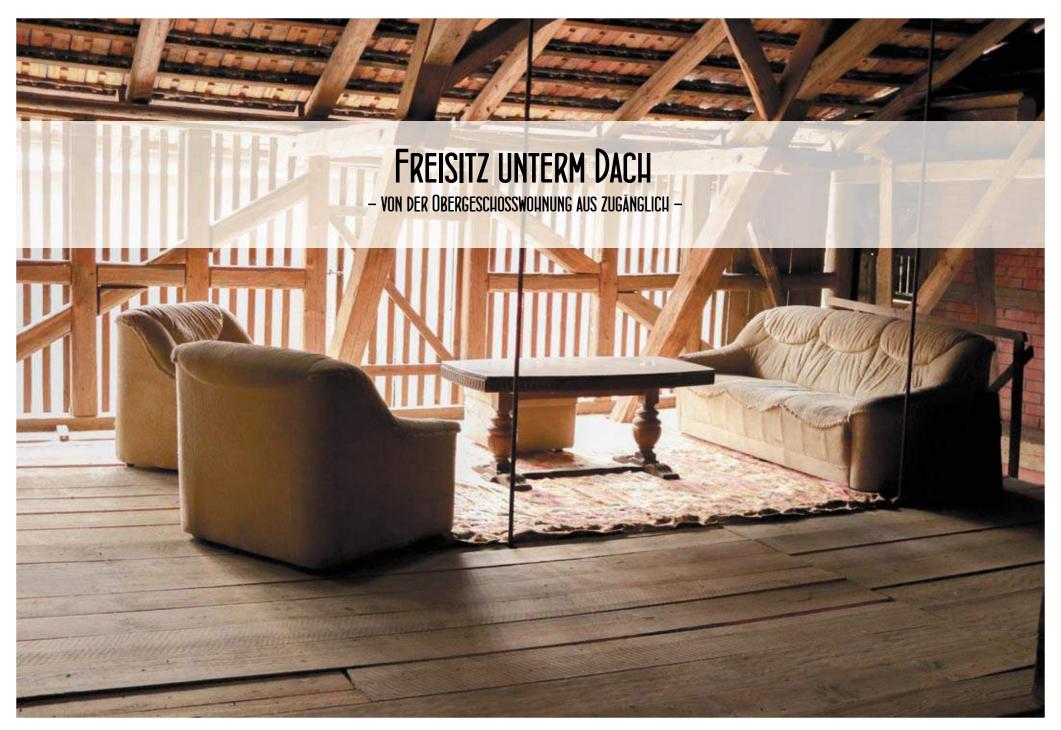






DACHBODEN/LAGERRAUM

– AUSBAUFÄHIG –



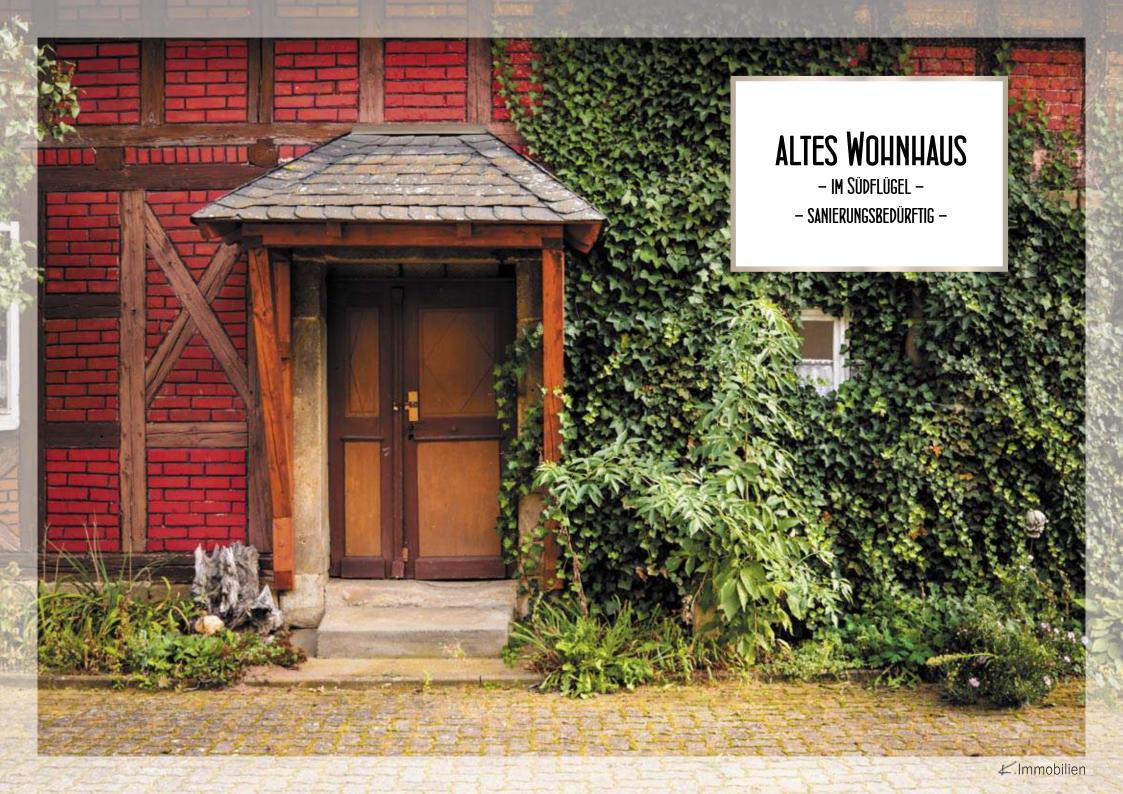


ALTES WOHNHAUS & EHEMALIGE STALLUNGEN





- V.L.N.R.: WOHNHAUS, SCHWEINESTALL, LAGERRAUM, PFERDESTALL, GARAGE -



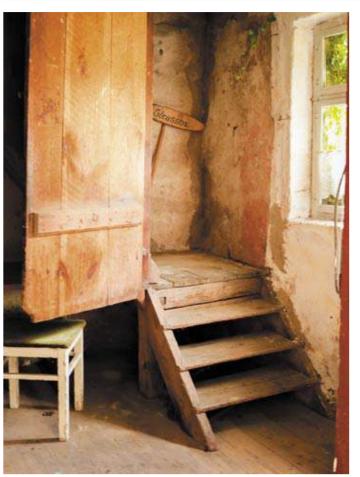


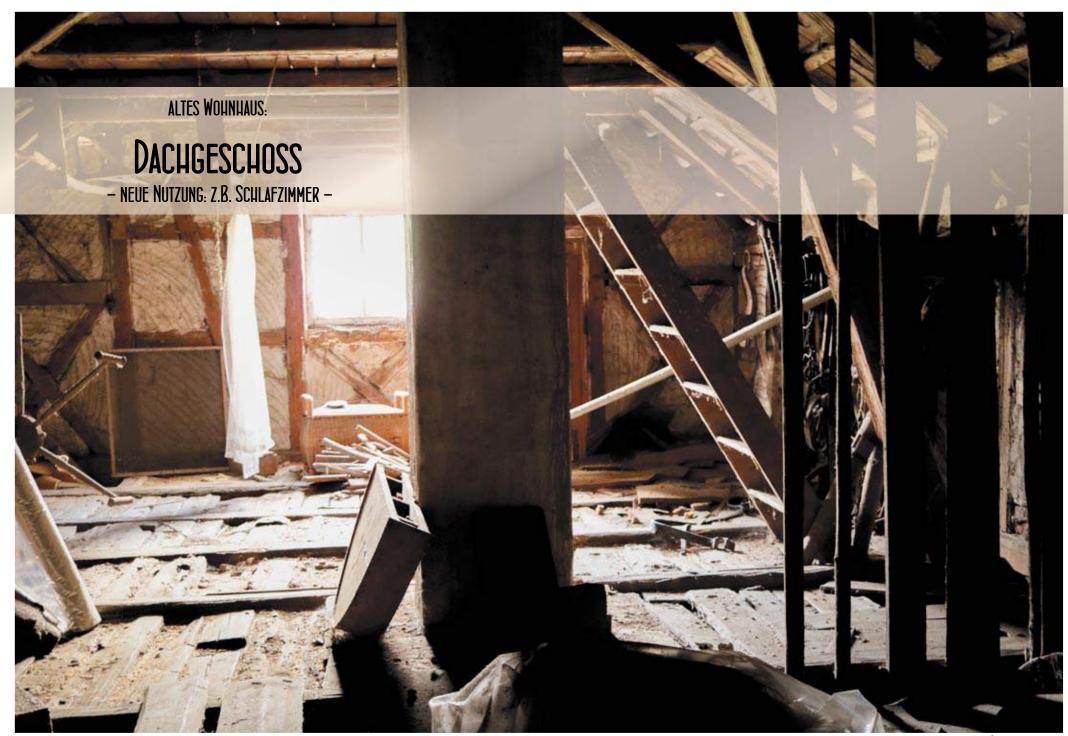


ALTES WOHNHAUS:

WERKSTATT

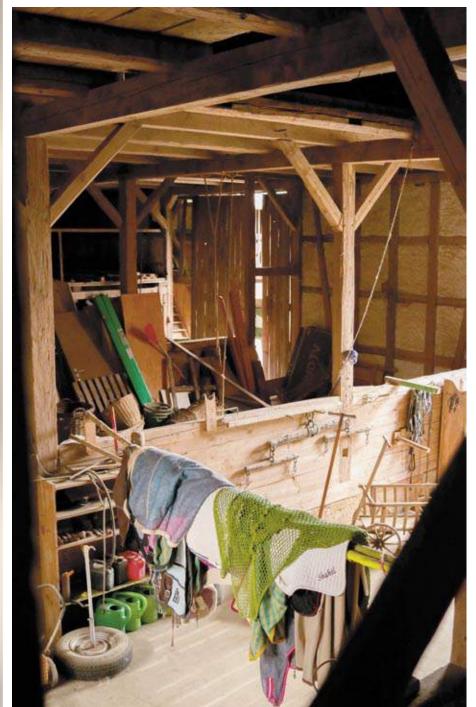
- MIT ZUGANG ZUM DACHBODEN -
- NEUE NUTZUNG: Z.B. KÜCHE -





SCHEUNE & KOPPEL

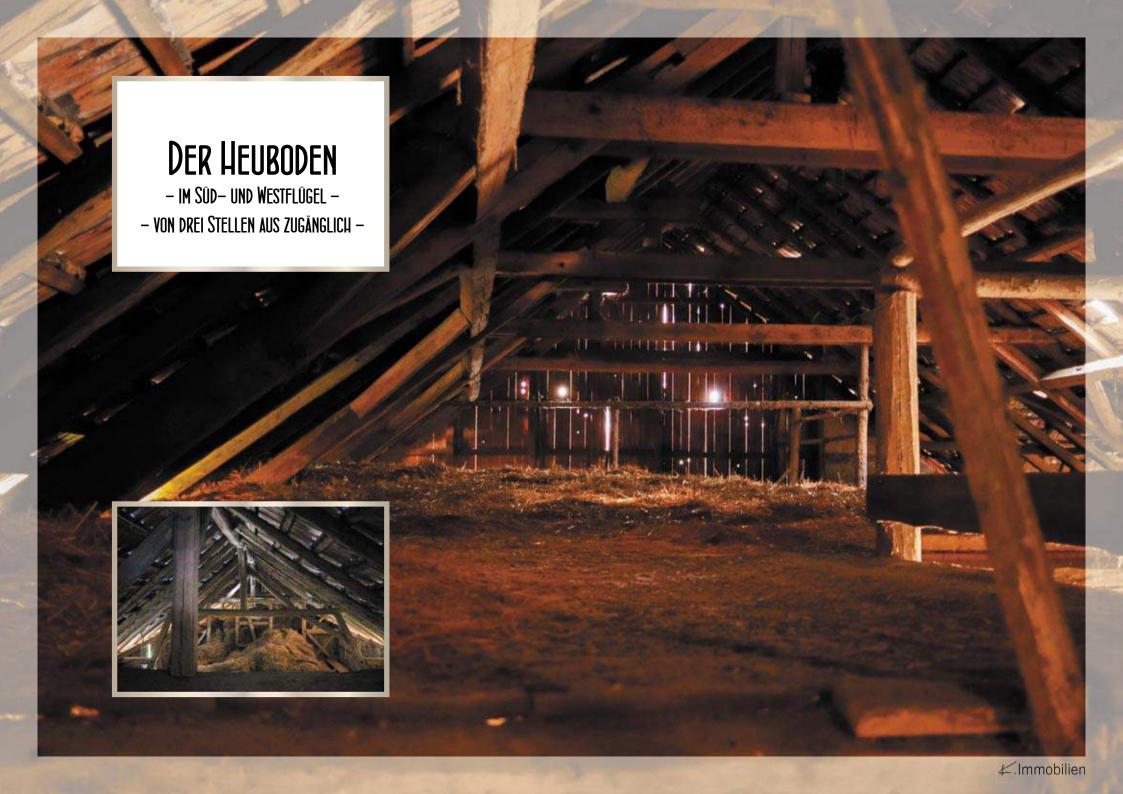




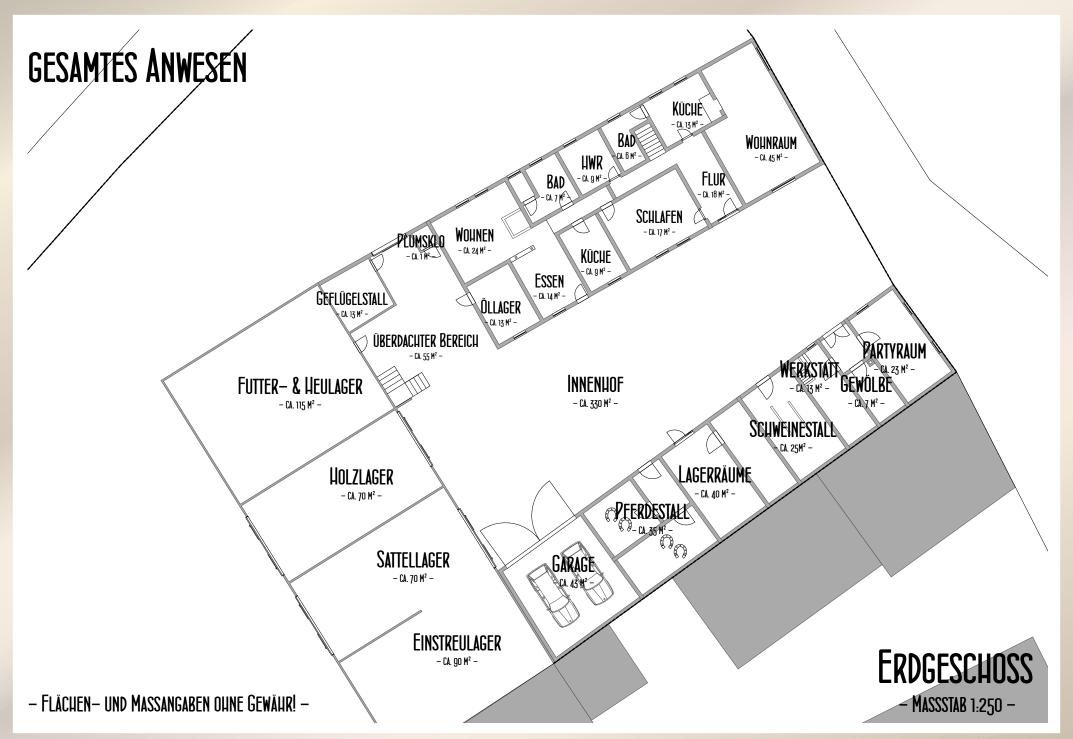


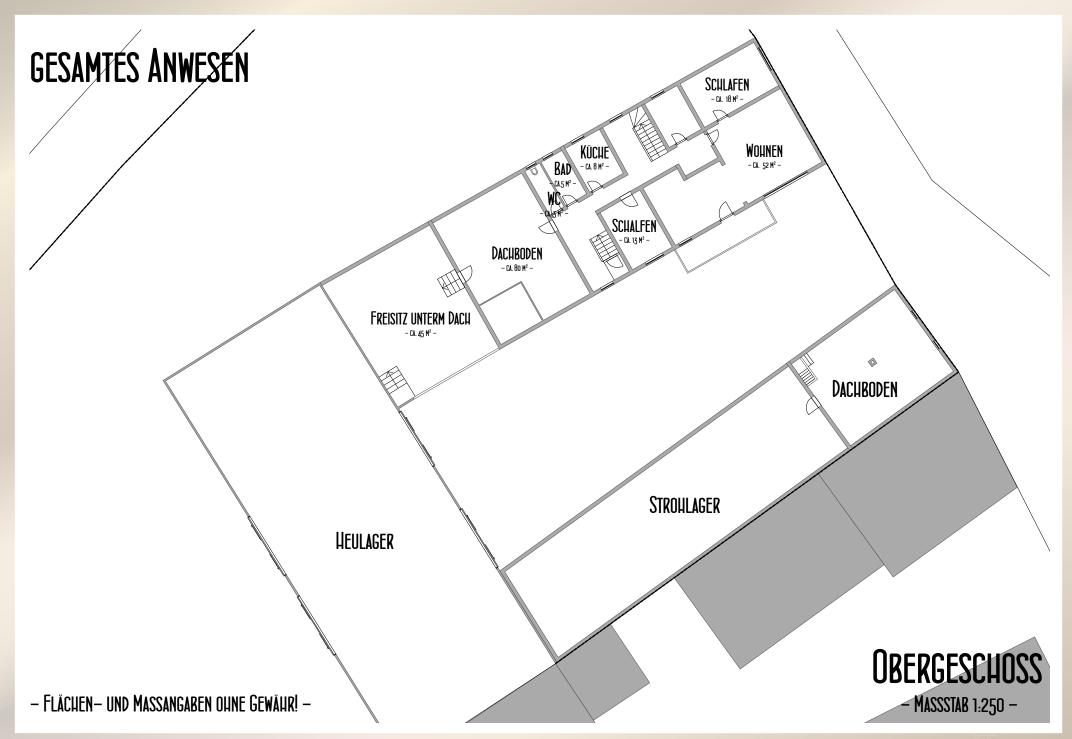
SCHEUNE

- FUTTERLAGER, HOLZLEGE & WAGENSTAND -











RAUMAUFTEILUNG

- WOHN- & NUTZFLÄCHEN -

ehemalige Stallungen (im Südflügel)



Erdgeschoss:

Doppel "Garage": ca. 43 m² ca. 35 m² ca. 40 m² ca. 40 m² ca. 25 m²

Obergeschoss:

Heuboden: ca. 70 m²

Hauptgebäude im Nordflügel



Erdgeschosswohnung:

Bad: ca. 6 m² Küche: ca. 13 m² ca. 45 m²

Neben- und Verkehrsflächen:

Flur: ca. 18 m² Vaschküche: ca. 9 m²

Obergeschoss:

WC:
Bad:
Ca. 3 m²
Ca. 5 m²
Ca. 8 m²
Ca. 8 m²
Ca. 28 m²
Ca. 28 m²
Ca. 28 m²
Ca. 28 m²
Ca. 13 m²

Dachgeschoss:

Dachboden: ca. 80 m²

ehemaliger Kuhstall im Nordflügel



Erdgeschosswohnung:

Wohn-/Esszimmer: ca. 38 m²
Küche: ca. 9 m²
WC: ca. 2 m²
Bad: ca. 7 m²
Schlafzimmer: ca. 17 m²

Wohnbereich im Südflügel



Partyraum: ca. 23 m²

Gewölbekammer: ca. 7 m² Werkstatt: ca. 13 m²

Dachboden: ca. 30 m²

Scheune im Westen und mit Teilen des Nordflügels



Erdgeschoss:

Lagerbereiche: ca. 160 m²
Holzlager: ca. 70 m²
Futterhaus: ca. 115 m²
unterer Freisitz: ca. 54 m²
Geflügelstall: ca. 12 m²
Plumpsklo: ca. 1 m²
Öllager: ca. 13 m²

Dachgeschoss:

Heuboden: ca. 170 m²
Freisitz: ca. 45 m²
(direkter Zugang von der
Wohnung OG Haupthaus)
Dachboden: ca. 35 m²
(direkter Zugang von der
Wohnung OG Haupthaus)
Taubenverschlag: ca. 5 m²

Für das Gebäude liegen keine Pläne vor. Alle Angaben beruhen auf Schätzungen!



OBJEKTBESCHREIBUNG

Der Dreiseithof bietet die idealen Voraussetzungen für das Leben mit Pferden oder ein Aussteigerleben mit Selbstversorgung. Es gibt einen Pferdestall mit zwei Boxen, einen Schweinstall, einen Hühner- oder Entenstall und einen Taubenverschlag. Zudem große Scheunenflächen und eine kleine Koppel hinter dem Haus.

Durch die vielen Flächen und die gut geschnittenen Grundrisse lässt sich das Areal auch für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt nutzen oder in einzelne Appartments unterteilen und vermieten oder verkaufen.

Das Haupthaus schirmt den Innenhof von der Bundesstraße ab, wodurch ein ruhiger und geschützter Bereich entstanden ist.

Im Nordflügel mit dem ehemaligen Kuhstall sind derzeit zwei Wohneinheiten auf ca. 300 m² untergebracht. Mit entsprechender behördlicher Genehmigung, ist es ggf. möglich die ehemaligen Wohnräume im Südflügel und bestehenden Stallungen zu sanieren und zu Wohnzwecken zu nutzen. Hier bietet sich ein Potential von weiteren 100 bis 300 m²

Das gesamte Anwesen ist mit den beliebten und langlebigen "Annawerkziegeln" eingedeckt.

Auf dem Gelände befindet sich ein intakter Brunnen und zudem gibt es eine Zisterne/Regenwasserauffangbehälter hinter dem Haus.

OBJEKTZUSTAND

Das Hauptgebäude ist seit einigen Jahren unbewohnt. Viele Teile der historischen Bausubstanz sind erhalten. So zum Beispiel die traditionellen "Ochsenblutdielen". Die Wohnräume im Nebengebäude verfügen noch über die originalen Innentüren und haben unter anderem sehr schöne alte Fenstergriffe. Alle Räume, mit Ausnahme der Wohnung im Erdgeschoss, sind sanierungsbedürftig.

Die Scheune macht einen soliden und gepflegten Eindruck. Die Kehlbleche sollten getauscht werden.

EIGENTUMSÜBERGANG

Die Eigentümerin zieht innerhalb eines Jahres ab Kaufbeurkundung aus dem Anwesen aus. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in Absprache nach dem Auszug.

Instandhaltungsarbeiten oder andere Baumaßnahmen können auf Wunsch bereits im Vorfeld vorgenommen werden.

ENERGIEAUSWEIS

Bedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 313 kWh/m²*a

Energieeffizienzklasse:

Wesentlicher Energieträger: Holz/Strom

LAGE

Das ins Itztal eingebettete Gleußen besticht durch seine zahlreichen historischen Fachwerkhäuser mit vielen denkmalgeschützten und mit der eisernen Rose ausgezeichneten Anwesen.

Die neu angelegten Straßen bringen das gesamte Ortsbild sehr attraktiv zur Geltung. Das zum Verkauf stehende Ensemble flankiert einen der Ortseingänge.

Gleußen selbst liegt verkehrsgünsigt im Dreieck Coburg, Bamberg, Lichtenfels und bietet damit kurze Arbeitswege zu zahlreichen in der Region ansässigen Betrieben.

Im näheren Umkreis von Gleußen 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.

MÖGLICHKEITEN DER REGENERATIVEN ENERGIENUTZUNG AUF DEM GELÄNDE



PHOTOVOLTAIK

Die große Scheune verfügt über eine nach süd-westen ausgerichtete Dachfläche, die sich gut für die Gewinnung solarer Energie eignet (ca. 200 m²) Weitere Dachflächen sind hierfür ebenfalls geeignet.

GEOTHERMIE

Laut Umweltatlas Bayern ist die Nutzung von Solartermie möglich.







- Der Bau einer Grundwasserwärmepumpenanlage ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.
- Der Standort liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG).
- 4 Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der maximalen Bohrtiefe von 5 bis 10 m.
- Es sind keine Bohrrisiken bekannt.
- 🧖 Im Umkreis von 50 m befindet sich keine bekannte geologische Störung.
- Bis 100 m Tiefe werden voraussichtlich Locker- über Festgesteinen durchbohrt.
- 🚺 In **0 bis 3 m** unter der Geländeoberfläche wird voraussichtlich Grundwasser angetroffen.

Ersteinschätzung für oberflächennahe Entzugssysteme am Standort

Erdwärmesonde:

möglich



Erdwärmekollektor:

möglich



Grundwasserwärmepumpe:

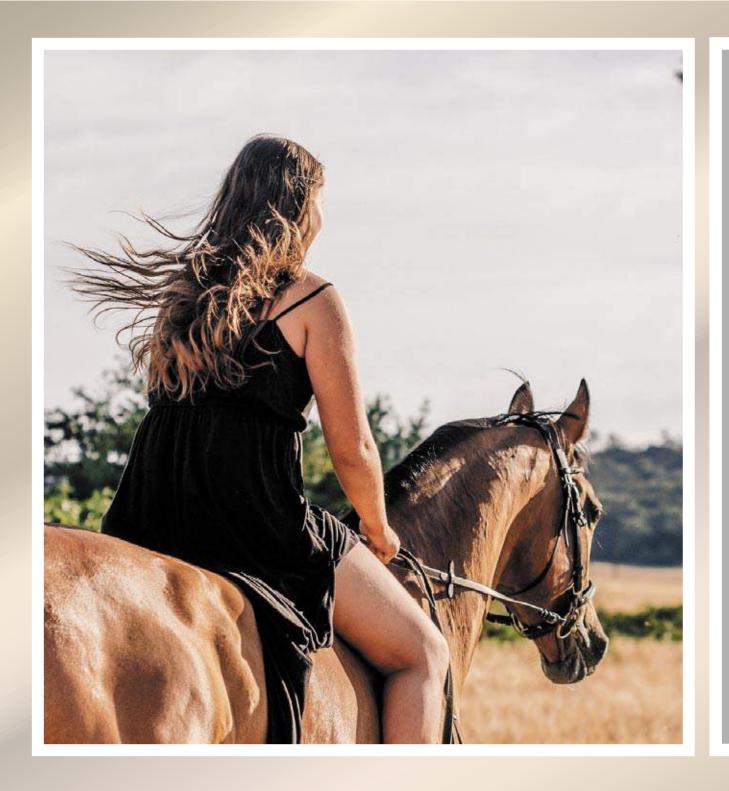


Selbstverständlich können auch andere, gebäudeunabhänige, Energieformen wie Holzpellets, Scheitholz, Pflanzenöl und andere genutzt werden.



NACHFOLGEND: MÖGLICHE NUTZUNGSIDEEN

- EINE INSPIRATION -



PFERDEHALTUNG

- NUTZUNGSVARIANTE -

Pferdestall mit zwei Boxen vorhanden

weitere Räume, die zu Stallungen umgenutzt werden können, sind vorhanden

kleine Koppel hinter dem Haus

Scheune für die Lagerung von Heu und Einstreu

großer Heuboden





- NUTZUNGSVARIANTE -

FÜR INVESTOREN:

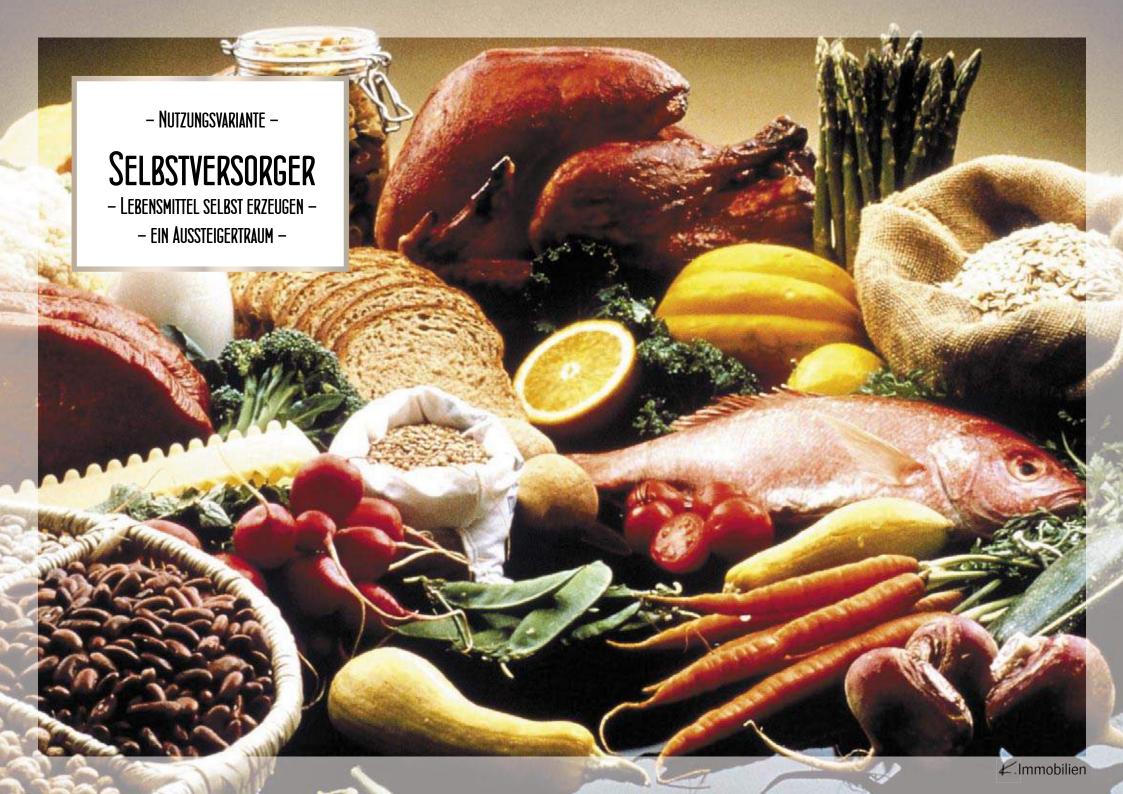


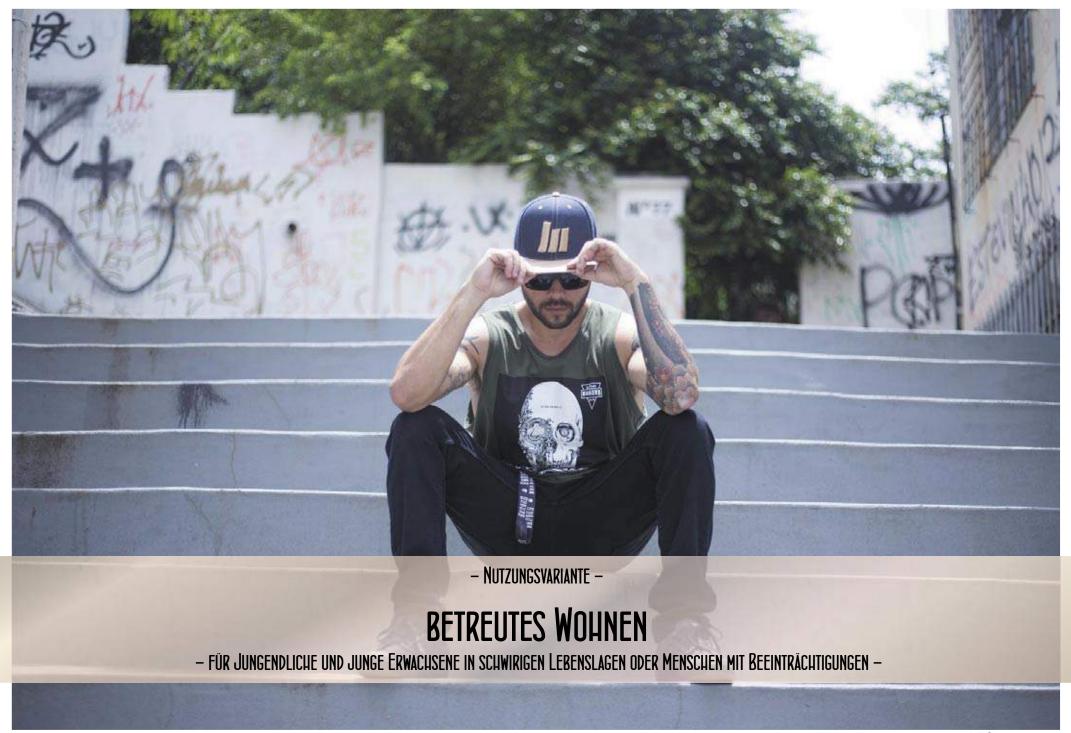
WOHNKONZEPT FÜR SENIOREN

MEIN LEBENSABEND

IN DER HEIMAT & VERTRAUTER UMGEBUNG





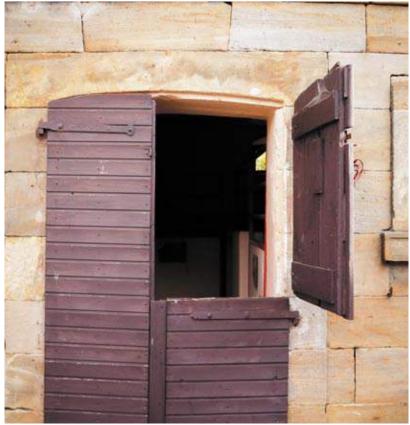




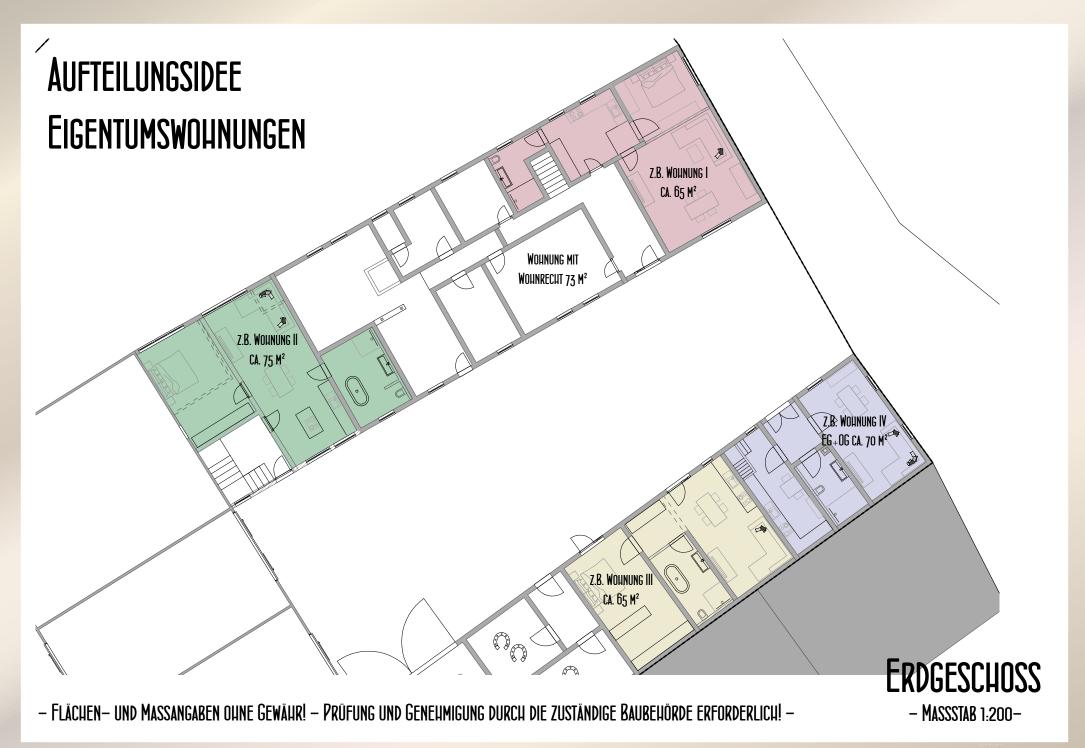
- NUTZUNGSVARIANTE -

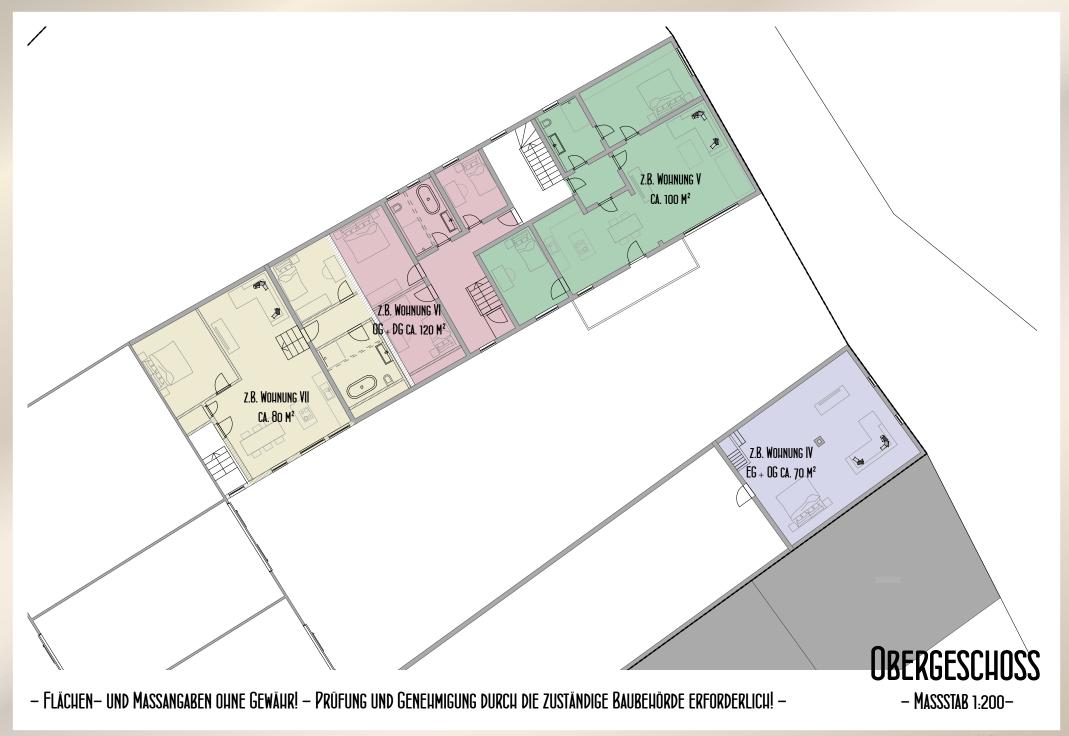
EIGENTUMS - ODER MIETWOHNUNGEN

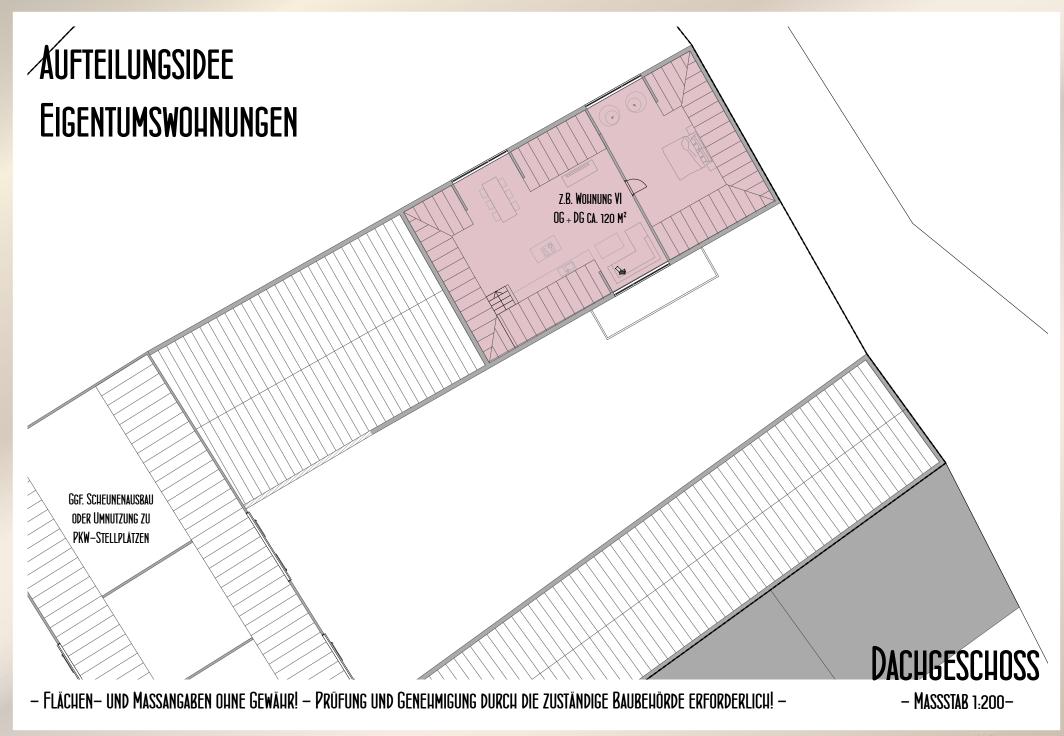
- SANIERUNG UND AUFTEILUNG IN WOHNEINHEITEN -
- GROSSE UND KLEINE WOHNEINHEITEN SIND MÖGLICH -













DIE GENUSSREGION COBURGER LAND HAT VIEL ZU BIETEN

Zahlreiche Burgen, Schlösser und Klöster sowie eine malerische Landschaft prägen die oberfränkische Region. Kleine Städte und gemütliche Dörfer entschleunigen den Alltag. Alles was man zum Leben benötigt ist in der näheren Umgebung verfügbar. Größere Städte wie Nürnberg oder Schweinfurt sind in ca. einer Stunde mit dem PKW erreichbar.

Es gibt in der Region zahlreiche attraktive Arbeitgeber und viel Raum zur Naherholung.

z.B. die vielfältige Bäderlandschaft:

Obermaintherme in Bad Staffelstein, ca. 15 Minuten Fahrtzeit

Therme Natur in Bad Rodach, ca. 30 Minuten Fahrtzeit

Therme Bad Colberg, ca. 30 Minuten Fahrtzeit

und viele kleinere Schwimm- und Freibäder sowie Badeseeen

Eine Region, die es lohnt kennen zu lernen, um dort zu leben.

