

## NENTERSHAUSEN:



### **Alte Mühle – charmanter 3-Seitenhof mit viel Platz und tollem Gartengrundstück mitten im Nentershausen**

Grundstücksfläche ca.: 1.974 m<sup>2</sup>

Gebäude: Herrenhaus, Gesindehaus, Wirtschaftsgebäude

Wohnfläche ca.: 242 + 56 + 55 m<sup>2</sup> = ca. 353 m<sup>2</sup>

Baujahr ca.: 1798 / 1993

**Kaufpreis: 85.000 €**

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Wohnfl. Herrenhaus:	ca. 242 m <sup>2</sup>	Baujahr ca:	1798 / 1993
Wohnfl. Gesindehaus:	ca. 56 m <sup>2</sup>	Stellplatz:	Garagen, Carport
Wohnfl. Alte Mühle:	ca. 55 m <sup>2</sup>	Keller:	teilweise
Wohnfläche gesamt:	ca. 353 m <sup>2</sup>	Etage:	EG, UG
Nutzfläche geschätzt:	ca. 250 m <sup>2</sup>	Frei ab:	sofort
Heizung:	Nachtspeicher, Gas	Provision für Käufer:	<b>ohne Käufer-Provision</b>

## Objektbeschreibung:

Die ehemalige „Alte Mühle“ liegt auf einem tollen, knapp 2.000 qm großen Grundstück mitten in Nentershausen: in Laufweite befinden sich ein Supermarkt, Grundschule, Kita, Freibad, Ärzte und Apotheke.

Das tolle, große Grundstück ist wunderbar eingewachsen und bietet mit altem Baumbestand und vielen blühenden Sträuchern und Pflanzen eine parkähnliche Umgebung für schattige oder sonnige Sitzplätze.

Das denkmalgeschützte Anwesen ist eine 3-Seitenhof-Anlage aus der Zeit Ende des 18. Jahrhunderts. Viele tolle originale Details wie alte Kassettenüren, bemalte Deckenbalken, Dielenböden etc. sind gut erhalten und verleihen einen besonderen Charme. Das idyllische Anwesen wurde Ende der 1980er/ Anfang der 1990er-Jahre umfangreich ausgebaut, alle Dächer außer Haupthaus wurden in 1989 erneuert. Insgesamt ist das Anwesen renovierungs- teilweise sanierungsbedürftig.

### Gebäude 1 – Herrenhaus von 1798

Das alte Herrenhaus von 1798 bietet auf 2 Etagen viele Zimmer und insgesamt ca. 242 qm Wohnfläche. Ein Teilbereich im OG mit ca. 58 qm ist seit 10/2023 vermietet und über einen separaten Außenzugang mit Veranda erreichbar.

Erdgeschoß mit Eingangsportal und überdachter Veranda zum Garten. Das Gebäude ist teilunterkellert, der Erdkeller bekommt von Zeit zu Zeit Grundwasser (ggf. mit geeigneten Maßnahmen wie Pumpenschacht gegensteuern).

### Gebäude 2 – Gesindehaus 19. Jahrhundert

Das ehemalige Gesindehaus wurde ca. 1985-89 umfangreich ausgebaut und zuletzt als Katzenpension genutzt. Im OG stehen eine große überdachte Veranda und ca. 56 qm Wohnfläche zur Verfügung. Im EG befinden sich Garage und Nebenräume.

Gebäude 3 – Wirtschaftsgebäude mit Altenteiler (Leibgedingehaus) und Mühle, um 1800 Seitenflügel mit Lagerfläche, großer und hoher Garage mit Starkstromanschluss, Werkstatt und großem Dachboden. Ein Teilbereich mit ca. 55 qm Fläche ist als Maisonette-Wohnung ausgebaut mit außen liegendem separaten Seitenzugang und ist seit 07/2020 vermietet. Eine Bauzeichnung für einen zweiten Wohnungsausbau liegt vor (Baugenehmigung von 1993).

## Ausstattung:

Denkmalgeschütztes Anwesen auf 1.974 qm Grundstück, Fachwerkbauweise.

Gebäude 1 (Herrenhaus) von 1798, modernisiert, Nachtspeicherheizung, großer Kachelofen im Wohnzimmer, Kaminofen in der Diele, viele großzügige Räume mit viel Licht, überdachte Veranda mit Zugang zum Garten.

# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

Gebäude 2 (Gesindehaus) aus dem 19. Jahrhundert, Ausbau und umfangreiche Sanierung ca. 1985-89, Gastherme (Flüssiggas), große überdachte Veranda, Garage, neue Dacheindeckung in 1989.

Gebäude 3 (Wirtschaftsgebäude, Altenteiler), eine ausgebaute Maisonette-Wohnung mit separatem Außenzugang in 1993 mit Gastherme (Flüssiggas), große und hohe (Werkstatt-)Garage mit Starkstrom. Eine Bauzeichnung für eine zweite Wohnung liegt vor (Baugenehmigung von 1993), neue Dacheindeckung in 1989.

## Energieausweis:

Denkmalschutzobjekt ohne Anforderung Energieausweis

## Lage:

Ebene und zentrale Lage, in Laufweite befinden sich ein Supermarkt, Grundschule, Kita, Freibad.

Die Gemeinde Nentershausen liegt im Landkreis Hersfeld-Rotenburg und hat ca. 2500 Einwohner. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Allgemein- und Zahnärzte, Apotheke, Kindergarten, Schule, Bäcker, Gastronomie, Freibad, uvm. Über die nahe gelegene Autobahnauffahrt zur A4 in ca. 12 km Entfernung ist Nentershausen gut angebunden. Die nächst größeren Städte sind Bad Hersfeld, Kassel, Eisenach und Eschwege. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in Sontra und Bebra. Über den NVV besteht eine Busanbindung.

## Sonstiges:

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Diesem Exposé liegen Angaben des Verkäufers zugrunde. Die Haftung für einfache Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.

## Provisionshinweis und Widerrufsbelehrung:

*Es handelt sich um ein Angebot **ohne Provision für den Käufer**, die Provision trägt der Verkäufer.*

Im Falle eines Zustande kommenden Vertrages haben Verbraucher das folgende Widerrufsrecht:

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen den Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, senden Sie uns eine schriftliche Mitteilung per Post, Fax oder email an oben genannte Adresse. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



## Gebäude 1 - Herrenhaus



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Erdgeschoss



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



## Obergeschoss



# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider

## Gebäude 2 – Gesindehaus (Katzenpension)

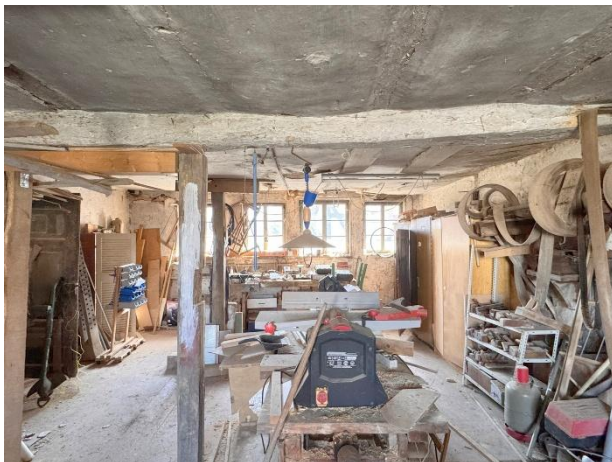


# ROTENBURG IMMOBILIEN

Dipl.-Ing. Stefani Schneider



## Gebäude 3 – Wirtschaftsgebäude





## Zwei vermietete Wohnungen ohne Fotos!

