

# Exposé

## Bauernhaus in Meisdorf

**Historischer Vierseitenhof | Barrierefreies Wohnen | MVZ**



Objekt-Nr. **OM-273635**

### Bauernhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Jennie Feuerbach

Hauptstraße 195  
06463 Meisdorf  
Sachsen-Anhalt  
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.909,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	21,00	Garagen	5
Wohnfläche	590,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	575,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der denkmalgeschützte Ringbauernhof, gelegen im idyllischen und weit entwickelten Touristenort Meisdorf im Harz, steht ab sofort zum Verkauf. Der Ringbauernhof von Anfang des 19. Jahrhunderts besteht aus einem barrierefrei ausgebauten Haupthaus mit Aufzug, einem Wohnhaus mit fünf Wohnungen, einem Nebengebäude, in dem fünf Garagen untergebracht sind und einer großen Scheune.

Das Haupthaus (EG 100 m<sup>2</sup> | OG 181 m<sup>2</sup>) ist sofort bezugsfrei. Es verfügt über einen Aufzug, der direkt vom Hof aus begangen/befahren werden kann und in beide Etagen führt. Im EG befindet sich die Küche, 3 Zimmer sowie ein barrierefreies Bad. Das OG wurde in den Jahren 2018/2019 komplett saniert. Es ist komplett barrierefrei ausgebaut und verfügt über 6 Zimmer sowie ein Bad, die Böden sind mit Linoleum belegt.

Im Wohnhaus befinden sich vier vermietete Wohnungen in der Größe zwischen 50 und 82 m<sup>2</sup>, die 1997 ausgebaut wurden. Eine fünfte Wohnung ist neu saniert und ist momentan noch frei.

In dem der Hofeinfahrt gegenüber gelegenen, langgezogenen Nebengebäude sind derzeit fünf Garagen, über denen sich ein Trockenboden befindet. Weitere Teile dieses Gebäudes könnten z.B. zu mehreren Loft-Einheiten ausgebaut werden.

Die Scheune hat eine Grundfläche von ca. 490 m<sup>2</sup> und verfügt derzeit über zwei Tore, so dass man durch sie hindurch fahren kann. Auch diese ließe sich über drei Etagen zu Wohn- und anderen Zwecken umbauen. In einem alten Keller befinden sich zwei Brunnen.

Jahresnettomieten - aktuell und potentiell:

Mieteinnahmen Wohnhaus aktuell: 15.431 €

Potential durch Vermietung der 5. Wohnung: 3.600 €

Vermietung Haupthaus potentiell: 16.393 € (derzeit nicht vermietet)

Potentielle Ausbauf Flächen (Wohnflächen):

Nebengebäude: 67,2 m<sup>2</sup>

Scheune (2,5 Etagen): 980 m<sup>2</sup>

(unverbindliche Angaben)

## Ausstattung

Haupthaus: Aufzug (vom Hof befahrbar), zwei moderne, barrierefreie Bäder, Böden EG Laminat und Fliesen, OG hygienischer Kunststoff - bzw. Linoleumboden

Wohnhaus: Laubengang, Teppichböden

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Der Hof ist optimal für ein Projekt des Mehrgenerationen-Wohnens geeignet. Das Haupthaus ist barrierefrei und sofort bezugsfähig. Mit den Ausbaumöglichkeiten bietet sich eine einmalige Chance zum gemeinschaftlichen Wohnen.

Ebenso gut vorstellbar ist der Hof als Lebensort für Personen, oder Institutionen, die barrierefreien Wohnraum suchen, oder für ein Medizinisches Versorgungszentrum.

Aber auch für alle anderen Liebhaber eines schönen, historischen Objektes in dieser Form. Der Ringbauernhof besticht besonders durch seinen einzigartigen Charme und die alte Bausubstanz.

## **Lage**

Das Objekt liegt in Meisdorf/Falkenstein im romantischen Selketal. In der Umgebung befinden sich die Orte Aschersleben, Falkenstein/Harz, Ermsleben, Ballenstedt und Quedlinburg. Die Buslinie 240 verkehrt regelmäßig, die nächste Haltestelle ist in weniger als fünf Minuten zu erreichen. Fußläufig vom Objekt entfernt erreichen Sie zwei Restaurants und ein Café. Auch einen Museumshof und Park- und Grünanlagen gibt es in der Nähe. Weiter entfernt finden Sie zudem einige Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten. Eine gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportangebote erreichen Sie schließlich ebenfalls im näheren Umkreis. Im Ort gibt es ein reges Vereinsleben und einen aktiven Ortschaftsrat.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnhaus mit Tor



Tor zum Hof



Hofseite Haupthaus mit Aufzug

# Exposé - Galerie



Haupthaus, Aufzug, Außentreppe



Haupthaus Eingang, Windfang



Haupthaus barrierefreies Bad

# Exposé - Galerie



Haupthaus Ausgang zum OG



Haupthaus Wohnraum EG

# Exposé - Galerie



Haupthaus Küche



Wohnhaus Hofansicht

# Exposé - Galerie



Aufgang Wohnhs, Wirtschaftsgeb



Wohnhaus Laubengang

# Exposé - Galerie



Nebengebäude mit Garagen



Scheune

# Exposé - Galerie



Dachgebälk Trockenboden



Historischer Taubenturm

# Exposé - Galerie



Hof mit hist. Taubenturm

# Exposé - Grundrisse

