

# Exposé

## Aussiedlerhof in Meisenheim Exklusiver Vierseithof in Alleinlage



Objekt-Nr. OM-294907

**Aussiedlerhof**

Verkauf: **3.850.000 €**

Ansprechpartner:  
Aurich  
Telefon: 0177 9419787

55590 Meisenheim  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1997
Energieträger	Holz
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.01.2025
Zustand	Neuwertig
Gesamtfläche	10.250,00 m <sup>2</sup>

Scheunen-/ Hallenfläche	920,00 m <sup>2</sup>
Frei-/Hoffläche	2.650,00 m <sup>2</sup>
Acker-/Weidefläche	6.750,00 m <sup>2</sup>
Carports	2
Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Mit viel Liebe restaurierter historischer Vierseithof. Das Objekt liegt in idyllischer Alleinlage inmitten der Natur auf einem Hügel über Meisenheim.

Bei der fachmännischen Sanierung des Hofes wurden ökologische Baumaterialien wie Holz, Lehm, Schilfrohrdämmmatten und Sandstein verwendet.

Die Grundstückfläche beträgt 10.250 qm. Auf dem Hof leben mehrere Generationen in getrennten Wohneinheiten. Zudem ist in den Stallungen noch eine Werkstatt untergebracht. Darüber hinaus wird in den Räumlichkeiten ein Hotel und Seminarhaus betrieben. Außerdem wird noch eine Wohnung langfristig vermietet.

Eine umfassendere Beschreibung der Immobilie (Exposé) sowie den Energieausweis erhalten Sie auf Anfrage (siehe Kontaktdaten).

## Ausstattung

Das Gästehaus umfasst 13 Doppelzimmer. Die Zimmer sind mit hochwertigen Holzmöbeln eingerichtet und mit Liebe zum Detail dekoriert. Die Zimmer sind mit Dusche und Toiletten ausgestattet. Zum Betrieb gehören noch ein Seminarraum, zwei Veranstaltungsräume, Gewerbeküche, Toiletten und Bar. Die Veranstaltungsräume mit den Wänden aus natürlichem Sandstein laden zum Feiern ein. Der Hof wird

häufig für Familien- und Hochzeitsfeiern genutzt. Die Bar und Toilettenräume sind, wie die Veranstaltungsräume, mit Natursteinfliesen ausgestattet. Sämtliche Räume haben Fußbodenheizung. Die Toilettenräume befinden sich angrenzend an die Bar. Sämtliche Festsäle, inkl. Bar und Toiletten sind barrierefrei. Zudem ist eine vollausgestattete Holztheke mit 5 Kühlschränken und viel Stauraum vorhanden.

Unter dem Veranstaltungsraum befindet sich ein großzügiger Gewölbekeller.

Das zwei geschossige Haupthaus hat insgesamt eine vollausgestattete Küche, eine Sauna und 2 Bäder

sowie 8 weitere Zimmer. Die Zimmer sind dank der vielen Fenster hell und freundlich. Die Deckenhöhe liegt, wie in den übrigen Wohnungen auch, bei 2,50 m.

Unter dem Haupthaus befinden sich noch 2 Gewölbekeller, aus Sandstein gemauert, mit einer Größe von jeweils 50 qm.

Im Gesindehaus befindet sich im Erdgeschoss ein großes und lichtdurchflutetes Bad. Außerdem noch 2 Hauswirtschaftsräume. Die Wände sind verputzt und weiß gestrichen. Der Boden ist gefliest. Im

Obergeschoss befinden sich 2 Schlafräume. Der eine Schlafrum hat einen Parkettboden und 3 Fenster. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine helle und freundliche Wohnung. Diese ist ebenfalls mit Parkettboden und Sandsteinwänden ausgestattet.

Die helle 3 Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Blick bis zum Donnersberg befindet sich im Erdgeschoss und wird von einem der Eigentümer bewohnt. Sie verfügt über einen großzügigen, offenen

Wohn- und Essbereich mit Zugang zu der 60 m<sup>2</sup> großen Terrasse und einem großzügig angelegten Garten. Die beiden

weiteren Zimmer der Wohnung sind sehr großzügig geschnitten und werden als Schlafzimmer und Büro genutzt. Das Badezimmer verfügt über Waschbecken, ebenerdige Dusche sowie Toilette. Unter der

Wohnung liegt außerdem ein großzügiger Gewölbekeller.

Außerdem gibt es eine weitere, vom zweiten Eigentümer, bewohnte 6 Zimmer-Wohnung mit unverbaubarem Blick bis zum Donnersberg. Sie befindet sich im Obergeschoss über der Werkstatt.

Die Zimmer der Wohnung sind sehr großzügig geschnitten und bieten sich an für verschiedene Funktionalitäten: Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer, Sportzimmer, Lesezimmer, etc. Es gibt 2

Badezimmer. Das größere der beiden Badzimmer ist sehr ansprechend gestaltet und verfügt über ein großes Waschbecken, ebenerdige Dusche, Badewanne sowie Toilette. Das weitere Bad dient als

Gästebad.

Die Werkstatt befindet sich unterhalb der 6 Zimmer-Wohnung. Die Werkstatt besticht durch Ihre

Großzügigkeit, der Deckenhöhe von 4,50 und der Grundfläche von 180 qm. In der Werkstatt lässt es sich nicht nur gut heimwerken, sondern sie bietet auch jeden Menge Abstellfläche für Gerätschaften. In der

Werkstatt befindet sich auch der Pufferspeicher (14.000 Liter) für die Heizung und ein Pufferspeicher (2.000 Liter) für das Trinkwasser. Kuhstall, Pferdestall und Schweinestall werden hauptsächlich für die Lagerung genutzt. Diese Räumlichkeiten könnten ebenfalls für Wohnraum umgebaut werden. Sämtliche Anschlüsse sind bereits vorhanden.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Sonstiges**

- PV-Anlage 30 KW nebst Speicher 10 KW (Anschaffung und Inbetriebnahme 2021)
- Bio-Pflanzenkläranlage
- Moderne Brandschutzanlage Gästehaus (Inbetriebnahme 2018)
- Holzheizung 100 KW (Anschaffung 2018)
- Gastherme und Flüssiggastank (Anschaffung 2023)
- Wallbox der Marke Pracht 2 \* 11 KW
- Warmwassergenerierung über PV-Anlage (Heizpatrone 6KW)
- Zisterne

### **Lage**

Meisenheim gehört mit seinen knapp 3000 Einwohnern der Verbandsgemeinde Nahe-Glan im Landkreis

Bad Kreuznach an. Die Stadt bietet die einmalig schöne Atmosphäre der Altstadt mit den vielen Cafés,

Eisdielen, Restaurants und kleinen Geschäften. Ärzte und Krankenhäuser sowie mehrere Sportstätten und

ein Schwimmbad befindet sich alles in unmittelbarer Nähe.

Meisenheim verfügt über Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen und einem Sportgymnasium.

In wenigen Kilometern gelangt man nach Bad Sobernheim oder in die Kreisstadt Bad Kreuznach,

weitergehend auch sehr gut nach Kaiserslautern. Über die Bundesstraße und Autobahn erreicht man in

gut 60 Minuten das Rhein-Main-Gebiet und den Flughafen Frankfurt.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	1,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie

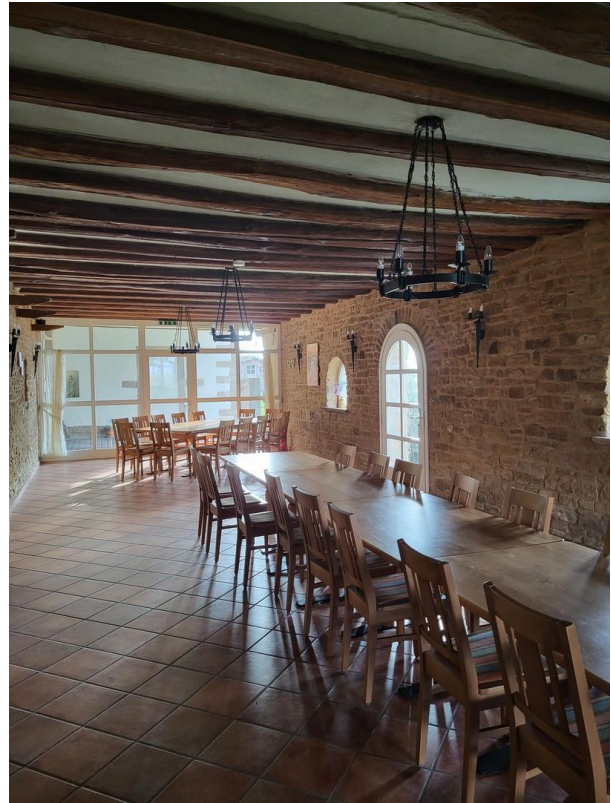


Innenhof

# Exposé - Galerie



Unterstand Holz



Toscanaraum



Innenhof

# Exposé - Galerie



Haupthaus



Garten und Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Seminarraum



# Exposé - Galerie



Ausblick



Feuerplatz

# Exposé - Galerie



Außenansicht Einfahrt



Landschaftsbild

# Exposé - Galerie



Einfahrt



Luftbild

# Exposé - Galerie



Zimmer



Park

# Exposé - Galerie



Speisesaal



Birnenallee