

Exposé

Landhaus in Gersfeld

Exklusiv und autark - Berghof/Jagdsitz in der Rhön



Objekt-Nr. OM-312303

Landhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
Heiko Taubert

36129 Gersfeld
Hessen
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	20.000,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	8
Zimmer	22,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	600,00 m ²	Garagen	5
Nutzfläche	360,00 m ²	Stellplätze	15
Energieträger	Holz	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Für die Zukunft vorbereitet, wenn Wasser und Energie knapp werden, ist hier ein Rückzug in ein autarkes Leben möglich, geschützt gelegen vor den Folgen extremer Wetterbedingungen. Die Hausversorgung für das 600qm grosse Haus wurde unter wirtschaftlichen und umwelttechnischen Gesichtspunkten intelligent saniert. Dies betrifft zum Einen die Wasserversorgung mit eigenen Quellen, die Wasseraufbereitung im Haus mit getrenntem Trinkwasser- und Brauchwassernetz. Neben einer Ölheizung aus dem Jahr 2008 als Zusatzheizung versorgt eine Holzheizungs-Anlage das Haus mit Wärme, das Brennholz wird vom grossen Holzlager über Förderband direkt neben den Holzvergaser befördert. Im Sommer wird das Trinkwasser von der 13MWh grossen Solarthermieanlage erwärmt, die in der Übergangszeit der Heizungsunterstützung dient. Die PV-Anlage ist für den Eigenbedarf ausgelegt und speist bei Stromausfall die Notstromversorgung.

In Alleinlage im Herzen der Rhön, auf 700m Höhe zwischen Wasserkuppe und Kreuzberg mitten im Wald, verkehrsgünstig gelegen mit Parkplätzen und Bushaltestelle direkt am Haus, umgeben von zahlreichen Wanderrouten und dem Europaradweg.

Von aussen unscheinbar ist auf dem 1ha grossen, grösstenteils uneinsehbaren Areal mit professionell ausgestatteter Grillhütte, Wellnessbereich mit Liegewiese, Pool, Sauna und Fitnesshütte alles für ein angenehmes Leben vorbereitet.

In der grossen Ferienwohnung und dem Bettenlager können zur Zeit bis zu 18 Hausgäste beherbergt werden.

Zur Alleinversorgung oder für die Jagd gibt es einen Stall, Hühnerstall, Garten und Gewächshaus, Hundezwinger, Werkstatt, Zerwirkraum (vorbereitet), Kühlhaus, Traktorgarage und 4 PKW-Garagen.

Ausstattung

- Eigene Wasserversorgung mit getrenntem Trinkwasser-/Brauchwassernetz
- Klärgruben mit Pflanzenkläranlage
- Holzzentralheizung mit Solarthermie, Öl-Ersatzheizung
- Notfallheizung mit 1m Scheitholzkessel im Schwerkraftbetrieb (stromlos)
- PV-Anlage mit Notstrombetrieb
- Alarmanlage und Kameraüberwachung
- LAN-Vernetzung
- doppelverglaste Isolierfenster zu 95%
- Rolläden, im einsehbaren Bereich elektrisch
- Kühlhaus, Zerwirkraum (vorbereitet)
- Saal mit Barbereich, Zapfanlage, prof. Kaffeautomat, Licht-Anlage, Geschirr
- Ferienwohnung und Bettenlager
- professionell ausgestattete Grillhütte mit Gasgeräten, Zapfanlage, Geschirr
- Wellnessbereich mit Liegewiese, Pool, Sauna- und Fitnesshütte
- Löschteich mit Poolwasserergänzung zur Brandbekämpfung
- 4 Garagen, Werkstatt, Traktorgarage, Stall, Hühnerstall, Gewächshaus, Garten

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Modernisierungsmassnahmen:

2008 Viessmann Öl-Zentralheizung

2008 Sanierung Quellfassungen

2008/2017 Fenster, Rolläden

2009 Grillhütte

2011 Pflanzenkläranlage

2012 Holzvergaser

2014 Blechdach Garage

2014 Solarthermie

2017 Blechdach Stall

2017 Ferienwohnung, Bettenlager

2021 Heizraum

Besichtigung NUR nach Absprache und Bonitätsnachweis!

Lage

In Alleinlage mit guter Verkehrsanbindung und Bushaltestelle vor der Tür.

Entfernung zu Orten des täglichen Bedarfs, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten:

5km Gersfeld

8km Bischofsheim

30km Fulda

30km Bad Neustadt

100km Frankfurt am Main

100km Würzburg

150km Kassel

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnung Küche

Exposé - Galerie



Wohnung Küche



Wohnung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnung Flur



Wohnung WC



Wohnung Bad

Exposé - Galerie



Wohnung Schlafzimmer



Wohnung Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kühlhaus



Wohnung Technik

Exposé - Galerie



Haus Technik



Wohnung Bar

Exposé - Galerie



Wohnung Saal



Praxis

Exposé - Galerie



FeWo Küche



FeWo Wohnzimmer

Exposé - Galerie



FeWo Doppelzimmer



FeWo Bad

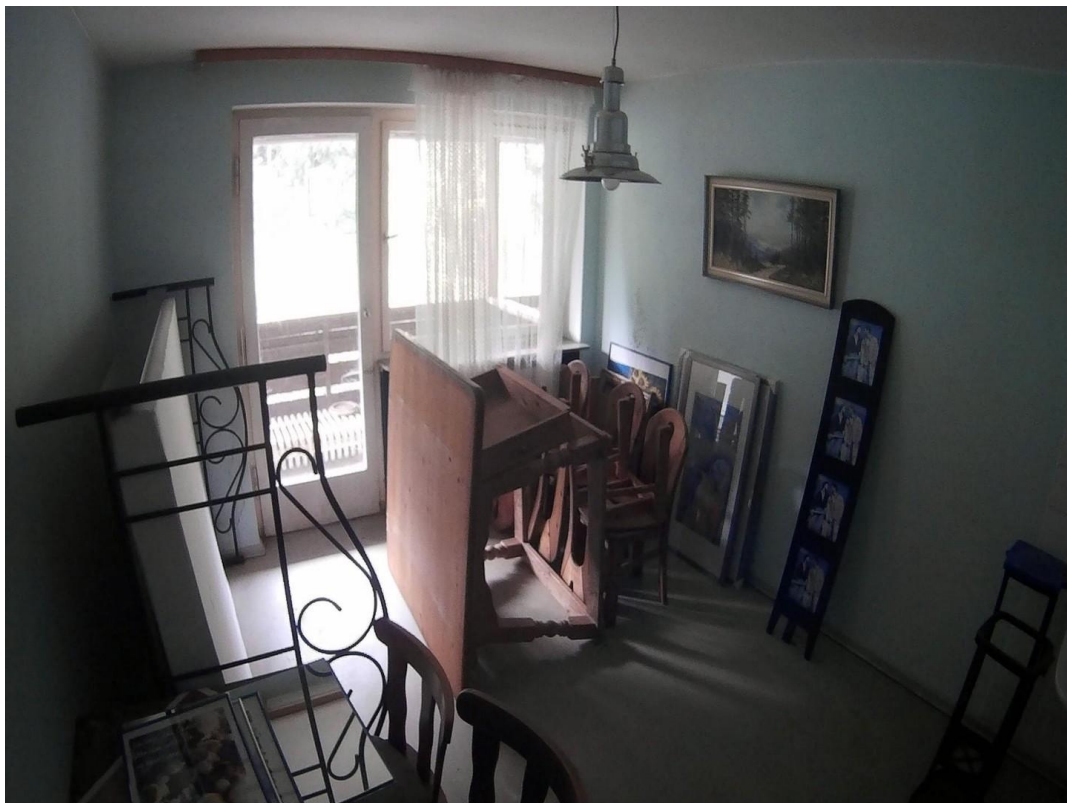
Exposé - Galerie



FeWo Bettenlager



FeWo Bettenlager

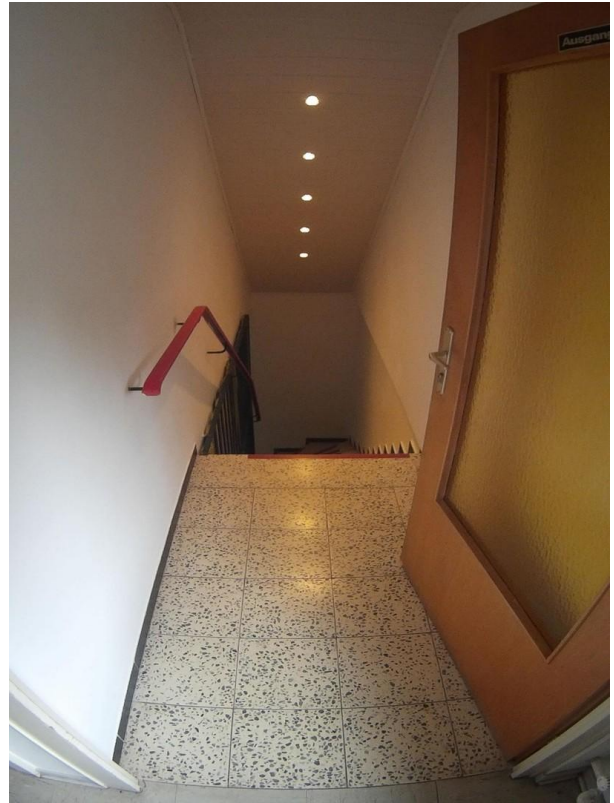


Doppelzimmer unrenoviert

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Treppenhaus Obergeschoss



Grillhütte

Exposé - Galerie



Grillhütte



Saunahütte

Exposé - Galerie



Saunahütte Sauna



Saunahütte Pool

Exposé - Galerie



Heizraum Holzvergaser



Heizraum Schaltschrank

ZUSAMMENFASSUNG zum Energieausweis mit EU-Gesamteffizienzklassen

Gebäudetyp	7-Bürogebäude
Adresse	36129 Gersfeld,
Baujahr Gebäude	1960
Baujahr Wärmeerzeuger	2011
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudefläche (A _G)	622 m ²
Wesentliche Energieträger für Heizung	Brennholz
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Brennholz, Strom

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,8 kg CO₂-Äquivalent/(m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
93,4 kWh/(m² a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

66,7 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Energisch relevante Besonderheiten

- ✓ Das Dach des Objektes bietet günstige Voraussetzungen für die Installation einer PV-Anlage
- ✓ Die im Objekt verbrauchte Energie stammt zu folgendem Anteil aus erneuerbaren Quellen: 100% Brennholz und Solarthermie
- ✓ Im Energieverbrauch enthalten war auch die Energie für Produktionsprozesse.

Ihr Primärenergieverbrauch /-bedarf 66,7 kWh/(m²a)

Die Skala erfolgt auf Grundlage des Entwurfs zur neuen EU-Gebäude Richtlinie vom 14.03.2023 und unserem Datenbestand seit 2019, abhängig von Ihrer Gebäudekategorie.

A	B	C	D	E	F	G
0	46	92	138	184	230	276

Artikel 9 - Mindestvorgaben für die Gesamteffizienz (Abs. c) Nichtwohngebäude, müssen spätestens erreichen:

- ✓ ii) ab dem 1. Januar 2027 mindestens die Gesamteffizienzklasse E
- ✓ iii) ab dem 1. Januar 2030 mindestens die Gesamteffizienzklasse D

Die "100" Skalierung stellt nur die untersten 10% des Gebäudebestandes der Kategorie D zuzurechnen und den Rest der Skala linear gleichmäßig aufzufüllen. Auf unseren Datenbestand mit 113 Gebäuden zur spezifischen Gebäudekategorie "Bürogebäude" besteht kein Anspruch auf Repräsentativität.

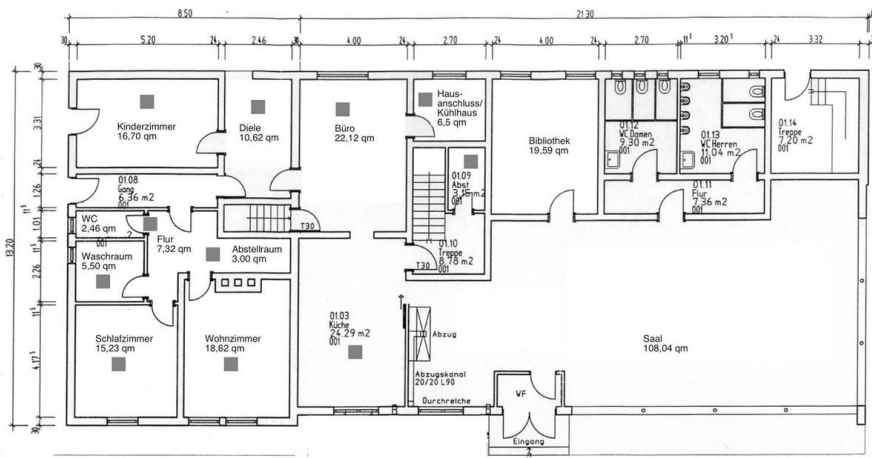
Zusammenfassung zum Energieausweis mit EU-Gesamteffizienzklassen
Ausstellungsdatum 08.05.2024

Energieausweis

www.ohne-makler.net/expose/312303

Seite 17/20

Exposé - Grundrisse

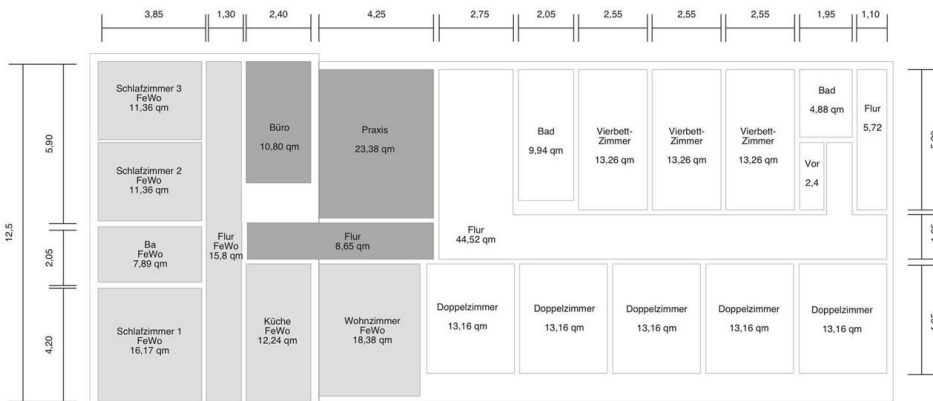


Berghof
Erdgeschoss 313,18 qm

Maßstab 1 : 100

■ Wohnung 150,65 qm
□ Saal 162,53 qm

Grundriss Erdgeschoss



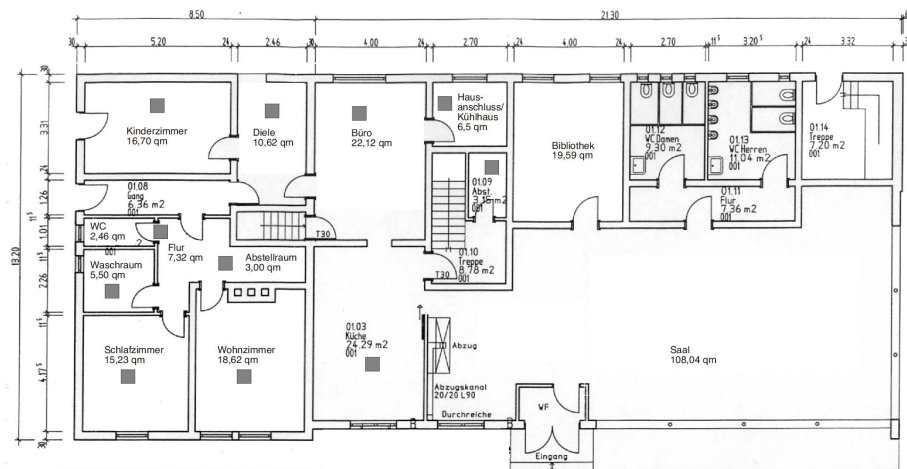
Berghof
1. Obergeschoss 309,07 qm

Maßstab 1 : 100

■ Praxis 42,83 qm
■ Ferienwohnung 93,20 qm
□ Gästehaus DZ 65,80 qm
□ Bettenlager VZ 57,00 qm
□ Gästehaus Flur 50,24 qm

Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

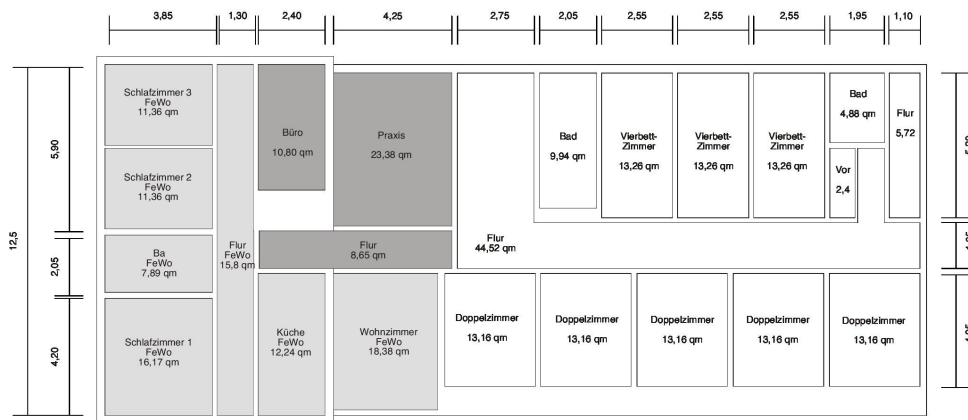


Berghof
Erdgeschoss 313,18 qm

■ Wohnung 150,65 qm
□ Saal 162,53 qm

Maßstab 1 : 100

Exposé - Grundrisse



Berghof
1. Obergeschoss 309,07 qm

Maßstab 1 : 100

- Praxis 42,83 qm
- Ferienwohnung 83,20 qm
- Gästehaus DZ 65,80 qm
- Bettenlager VZ 57,00 qm
- Gästehaus Flur 50,24 qm