

Exposé

Bauernhaus in Kirchberg

**Wohnen und Arbeiten in der Natur, Ortsrandlage,
zusätzl. Garten, Wiese mögl.**



Objekt-Nr. OM-315357

Bauernhaus

Verkauf: **297.000 €**

74592 Kirchberg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.243,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	11,00	Carports	2
Wohnfläche	177,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	644,00 m ²	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Holz		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einem Weiler vorgelagert in der Natur an der Jagst gelegen

Bauernhof in sonniger Südlage mit mehreren Nebengebäuden

Wohnhaus teilrenoviert/renovierungsbedürftig. Letzte Renovierung 2022 im 1.Stock

Ausstattung

Im 1.Stock befinden sich neben dem Flur zwei Zimmer, der Kachelofen mit erneuertem Einsatz (2020), Küche + Speisekammer, Bad (Badewanne + Dusche) und WC.

Der 2.Stock verfügt über vier Zimmern sowie Dusche + WC. Eine Küche ist derzeit in Vorbereitung. Es ist ein separater Zugang vorhanden, daher kann mit wenig Aufwand dieses Stockwerk als separate Wohnung hergerichtet werden.

Die drei Zimmer im 3.Stock/Dachgeschoß finden sinnvolle Verwendung als zusätzliche Wohn-/Schlafräume oder Büros zur Wohnung im 2.Stock. Er ließe sich aber auch als dritte separate Wohnung ausbauen.

HEIZUNG

Der Kachelofen heizt über einen Zug alle bisherigen Wohnräume. Nutzfläche für den Einbau einer Zentralheizung ist vorhanden.

WASSER

Die Versorgung mit Warmwasser ist wahlweise mit dem (vorhandenen Holzdruck-)Badofen oder mit dem Druckboiler (Nachtstrom) möglich. Das Haus ist ans lokale Fernwasser und Abwassernetz angeschlossen.

NEBENGEBÄUDE

Die Scheune ist vom Flur des Wohnhauses im EG über eine Holzterasse begehbar und bietet dort im Treppenhaus einen gefliesten Waschraum mit separatem WC. Das Erdgeschoß beherbergt derzeit den Lagerplatz für Holz + Kohle und den Stall. Darüber befinden sich drei Stockwerke Scheune mit dem Richtung Osten vorgezogenen Dachvorsprung. Es gibt eine eigene Zufahrt von Osten her zur Scheune in Höhe des 1.Stockes.

An der östlichen Ecke der Scheune befindet sich die zweistöckige, ehemalige Milchammer, die über den Hof zu betreten ist.

Daran schließt sich ein teilweise zweistöckiger Carport an. Der linke Teil wird als PKW-Stellplatz genutzt. Dahinter befindet sich ein weiterer Holzlagerplatz. Der rechte Teil ist zweistöckig, reicht tiefer hinein und wird als Traktor/Maschinenabstellplatz genutzt. Oben ist ebenfalls Holz gelagert.

Westlich des Wohnhauses befindet sich noch ein Nebengebäude, das sich zur Nutzung als zusätzliche Lagerfläche (z.B. Motorradgaragen) und Garage eignet.

Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich, vor dem Zugang in den 1.Stock, ein Gartenhaus.

GARTEN

Zusätzlich kann auch ein Gartengrundstück mit einer Fläche von ca. 500 m² erworben oder gepachtet werden, welches sich schräg gegenüber am Ufer der Jagst befindet. Sehr idyllisch gelegen, mit Obstbäumen ideal und groß genug um nicht nur einen Gemüsegarten anzulegen, sondern zusätzlich auch einen Grillplatz, Bienenhaltung oder ähnliches.

WALD

Auf dem Grundstück befindet sich oberhalb des Hauses ein Stück Wald.

Des Weiteren ist eventuell der Zukauf oder Pacht von landwirtschaftlicher Fläche möglich.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ca. 1985 kernsaniert, Ausbau Dachgeschoß zu Wohnraum

2003-2004 Anschluss ans örtliche Abwassernetz

Erneuerung des Scheunendaches u. der Stromleitungen, neue Mauer u. Dach Carport, Teilsanierung Mauer Scheune Südwand u. Fachwerk samt Putz sowie Betonstützmauer Nord/Hangseite erstellt

2020 Kachelofeneinsatz erneuert

2022 Erweiterung/Erneuerung der Wasserleitung zum WC 1.OG, neue Dusche/WC, Erweiterung Wasserleitung in weiteren Raum zur Vorbereitung als Küche

2024 Neue Schiebetore (Nutzraum unter Terrasse), Sanierung des Sichtmauerwerkes Wohnhaus Keller, Glasfasernetz

Lage

Das Anwesen liegt vor einem kleinen Weiler mit wunderschönen Wander-/Radwegen, ca. 5 km von Kirchberg an der Jagst.

Die Stadt Kirchberg an der Jagst (384 m ü. NHN) mit ca. 4500 Einwohnern bietet eine gute Infrastruktur. Tankstelle, REWE, Apotheke, Ärztehaus. Sogar 3 Kindergärten, Grund- und Realschule sowie ein privates Gymnasium. Die Anbindung an die A6 ist über 2 Anschlüsse in 5 bis 10 min. erreichbar. Die Stadt Crailsheim bietet in ca. 12 km Entfernung eine große Anzahl an Industrie- und Gewerbebetrieben sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	311,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Südwestseite

Exposé - Galerie

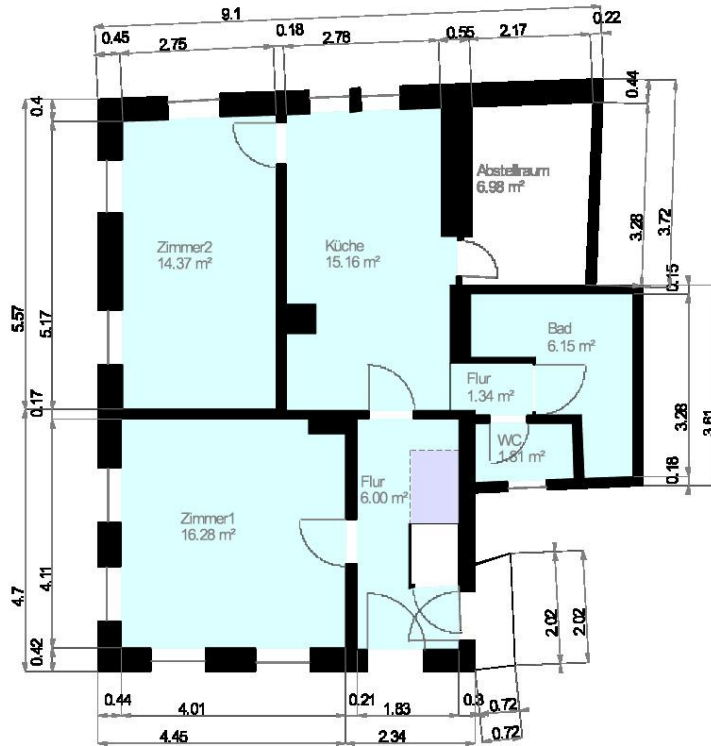


Innenhof/Carport

Exposé - Grundrisse

Objekt: Steinbachstraße 16 - 74592 Kirchberg an der Jagst

EG: Grundriss



----- 2 m Höhenlinie



Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

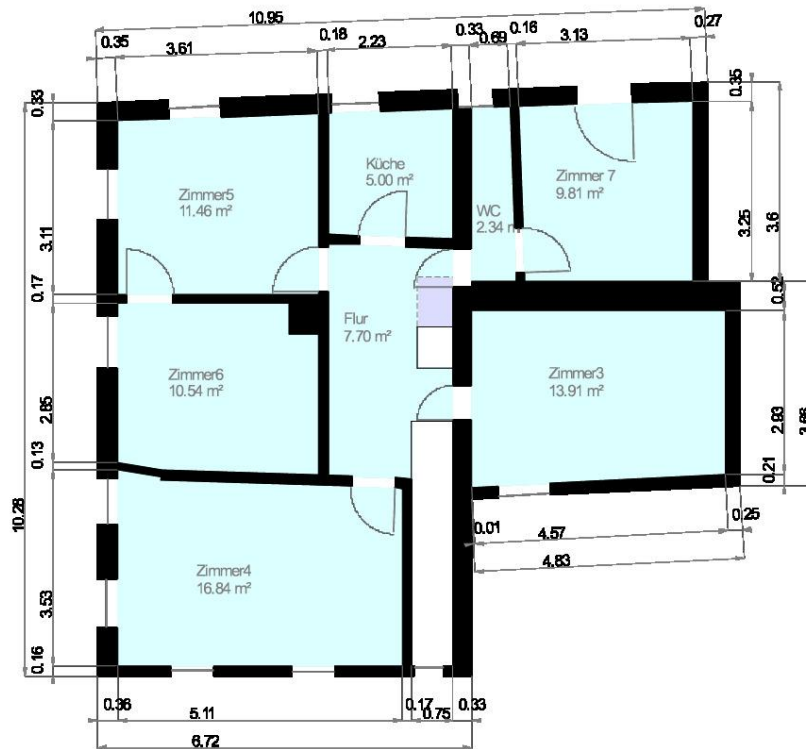


Aufmaß erstellt am 19.03.2024
Aufmaß erstellt durch Christian Sommer
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse

Objekt: Steinbachstraße 16 - 74592 Kirchberg an der Jagst

OG: Grundriss



----- 2 m Höhenlinie

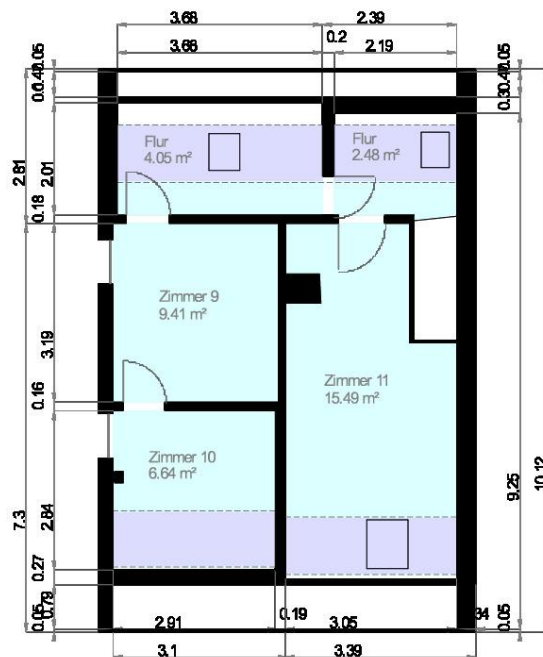


Aufmaß erstellt am 19.03.2024
Aufmaß erstellt durch Christian Sommer
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse

Objekt: Steinbachstraße 16 - 74592 Kirchberg an der Jagst

DG: Grundriss



----- 1 m Höhenlinie
----- 2 m Höhenlinie



Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



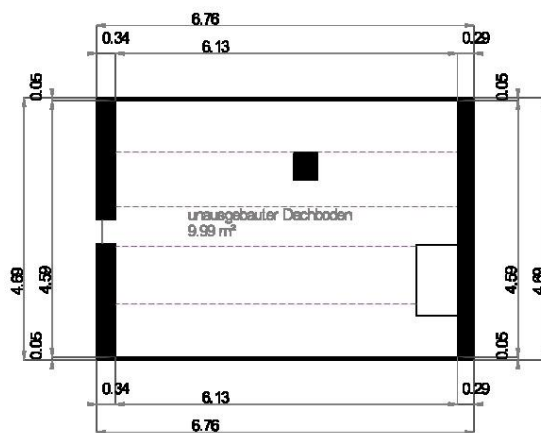
Aufmaß erstellt am 19.03.2024
Aufmaß erstellt durch Christian Sommer
Unterschrift:

Exposé - Grundrisse

Objekt: Steinbachstraße 16 - 74592 Kirchberg an der Jagst



SP: Grundriss



----- 1 m Höhenlinie
----- 2 m Höhenlinie



Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%



Aufmaß erstellt am 19.03.2024
Aufmaß erstellt durch Christian Sommer
Unterschrift: